

**Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“
Abwägung zum Vorentwurf**

Gemeinde Westerholt

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“

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**

06.10.2021

**Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“
Abwägung zum Vorentwurf**

**Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“
Abwägung zum Vorentwurf**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ 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.

**Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“
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) 05.10.2020
3. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 05.11.2020
4. EINZELHANDELSVERBAND OSTFRIESLAND E. V. 28.10.2020
5. EWE NETZ GMBH 21.10.2020
6. GEMEINDE DORNUM 13.11.2020
7. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG)
26.10.2020
8. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN (LGLN), KATASTERAMT WITTMUND 09.11.2020
9. LANDKREIS AURICH 18.11.2020
10. LANDKREIS WITTMUND 11.10.2020
11. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, BEZIRKSSTELLE
OSTFRIESLAND 12.10.2020
12. MELIORATIONSVERBAND WITTMUND-FRIESLAND 21.10.2020
13. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND
VERKEHR (NLSTBV), GESCHÄFTSBEREICH AURICH 19.10.2020
14. NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT,
KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN), BETRIEBSSTELLE AURICH
27.10.2020
15. OLDENBURGISCH-OSTFRIESISCHER WASSERVERBAND (OOWV)
15.10.2020
16. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT 16.10.2020

**Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“
Abwägung zum Vorentwurf**

- 17. SAMTGEMEINDE ESENS 05.11.2020**
- 18. SIELACHT DORNUM 11.11.2020**
- 19. TELEFÓNICA GERMANY GMBH & CO. OHG 02.11.2020**
- 20. VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH 23.10.2020**
- OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN**
- 21. GEMEINDE GROßHEIDE 15.10.2020**
- 22. GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND 05.11.2020**
- 23. TENNET TSO GMBH 15.10.2020**

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – 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 am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2. Deutsche Flugsicherung (DFS) 05.10.2020</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>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
3. Deutsche Telekom Technik GmbH 05.11.2020	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. 28.10.2020	
Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. erhebt gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes <u>keinerlei Bedenken</u> . Aus unserer Sicht kann auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens verzichtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>5. EWE NETZ GmbH</p>	<p>21.10.2020</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 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>Die Hinweise betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</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>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<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 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ wird zum nächsten Verfahrensschritt erneut um Stellungnahme gebeten.</p>

6. Gemeinde Dornum	13.11.2020
<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</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 Moderati-</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>erfolgt ist, sieht die Gemeinde Dornum die Durchführung eines entsprechenden Moderationsverfahrens dementsprechend als zwingend erforderlich an.</p>	<p>onsverfahren 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>
<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</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Verträglichkeitsanalyse wurde um Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen auf die Gemeinde Dornum ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>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>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 Einschätzung mehr oder weniger zusammenfallen. Die mit der Standortaufgabe verbundenen Effekte müssen daher zwingend in der Verträglichkeitsanalyse Eingang finden.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten geht auf diese Thematik ausführlicher ein.</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 Altsandort 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</p>	<p>Die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde überplanen den Altstandort entsprechend. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 14 geändert.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>der Vereinbarkeit der Planung mit dem Beeinträchtigungsverbot des LROP auf (Ziffer 6. 2 der Entwurfsbegründung).</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. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten geht auf diese Thematik ausführlicher ein.</p>
<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</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	<p>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>Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 26.10.2020</p>	
<p>7.1. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>7.2. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

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

8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wittmund 09.11.2020	
<p>8.1. 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 gelieferten vorläufigen Daten sind nur für Entwurfszwecke geeignet. Für eine spätere entsprechende Bescheinigung auf „geometrisch einwandfrei“ ist noch eine Grenzfeststellung (kompletter Umring) erforderlich. Ist diese Bescheinigung nicht erforderlich ist der in der Anlage 2 beigefügte Stempel zu verwenden.</p>	<p>Gemeinde und Samtgemeinde werden eine Grenzfeststellung veranlassen. Zum Satzungsbeschluss wird eine geometrisch einwandfreie Planunterlage verwendet werden.</p>
<p>8.2. Es wird empfohlen, den südöstlichen Planbereich wenn möglich vor oder hinter den Graben zu verlegen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Graben am „Terheider Weg“ verläuft auf diesen Flächen innerhalb der Straßenparzelle und bleibt in Bestand und Funktion unverändert. Dies wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche und die nachrichtliche Übernahme des Grabens klar ausgedrückt. Das anteilige Heraus- oder Hereinnehmen von Flurstücksteilen wird für nicht sinnvoll erachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>9. Landkreis Aurich</p>	<p>18.11.2020</p>
<p>9.1. <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 und im August 2021 abgeschlossen. Beteiligt wurden nur die Gemeinde Dornum und der Landkreis Aurich, da diese als einzige Bedenken geäußert haben.</p>
<p>9.2. 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 angesehen werden?</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 Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>ktivität des Zentralen Versorgungsbereiches ausreichen, so würde 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>Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>10. Landkreis Wittmund 11.10.2020</p>	
<p>10.1. <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. Die NLStBV wurde am laufenden Verfahren beteiligt.</p>
<p>10.2. <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 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.3. Brandschutz; Immissionsschutz Keine Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.4. 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>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>10.5. 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 wird von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>10.6. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 unregelmäßigen 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie fließen in die Entwässerungsplanung ein, welche im Zusammenhang mit dem Bauantrag erstellt wird. • Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie fließen in die Entwässerungsplanung ein, welche im Zusammenhang mit dem Bauantrag erstellt wird.

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – 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-Plan-Lageplan). 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Sedimentationsanlage (Absetzschacht) wird in der technischen Zeichnung der Oberflächenentwässerungsplanung ergänzt. <p>Das nebenstehend angeregte Gespräch wird zu gegebener Zeit auf Veranlassung des Vorhabenträgers anberaumt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Straßenseitengräben werden in Abstimmung mit der NLStBV verfüllt bzw. verrohrt. Der ungehinderte Wasserabfluss bleibt sichergestellt.

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – 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>	<p>2. Die Hauptleitung DN 400 unterquert die Grundfläche des Markgebäudes im Bereich des Vordachs. Dieser Bereich wird als gepflasterte Fläche angelegt. Somit ist die Leitung jederzeit zugänglich, wenn hierfür eine Notwendigkeit besteht.</p> <p>3. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 3,90 m NHN.</p> <p>4. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens von 3,90 m NHN ist korrekt (s. o.).</p> <p>4.1 Dieser Punkt wird in der Entwässerungsplanung, welche im Zusammenhang mit dem Bauantrag erstellt wird, geklärt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – 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 Aufschüttungen 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>	<p>4.2 Das genannten Höhenproblem wird durch die Verfüllung bzw. Verrohrung des Straßenseitengrabens gelöst (s. o.).</p> <p>4.3 Das genannten Höhenproblem wird durch die Verfüllung bzw. Verrohrung des Straßenseitengrabens gelöst (s. o.).</p> <p>4.4 Dieser Punkt wird in der Entwässerungsplanung, welche im Zusammenhang mit dem Bauantrag erstellt wird, geklärt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – 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>Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Sie fließen in das Oberflächenentwässerungskonzept ein, das zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden wird.</p> <p>Der Hinweis wird von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>10.7. <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>Ein Waldumwandlungsverfahren wird durch den Vorhabenträger veranlasst.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – 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. 	<p>Gemäß der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Sielacht Dornum im Landkreis Wittmund (zuletzt geändert am 28.03.2012) muss zwischen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen und der Böschungsoberkante ein Abstand von 10 m eingehalten werden. Dieser 10 m breite Gewässerrandstreifen dient laut § 38 WHG in Verbindung mit § 58 NWG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers und fungiert somit als Pufferzone. Der Gewässerrandstreifen wird regelmäßig als Räumuferstreifen befahren, weshalb die Anlegung einer extensiv gepflegten Grünlandfläche festgesetzt wurde, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.</p> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortschaft Westerholt und fügt sich in den Siedlungsbereich ein, der im Umfeld von weiteren Geschäften sowie dem Reitstall geprägt ist. Die Größe des Gebäudes wird daher nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesehen sondern als Teil der Ortschaft.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.	<p>Siehe oben.</p> <p>Das Kapitel 14.5 des Umweltberichts bezieht sich auf Anlage 1 § 2 Nr. 2 Buchstabe e in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB. Nach Krauzberger/Kment (Kommentare BauGB § 2 Rn. N469) i.V.m. BT-Drs. 18/10942¹ S. 40 sollen hiermit Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen in Sinne der Serveso-III-Richtlinie auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt werden.</p> <p>Das geplante Vorhaben - ein Einzelhandelsmarkt - fällt nicht unter Betriebe, in deren Anlagen gefährliche Stoffe gem. o. g. Richtlinie vorhanden sind. Damit ist das geplante Vorhaben für die schwere Unfälle und Katastrophen in oben genanntem Sinne nicht „anfällig“ und kann keine „erhebliche Beeinträchtigungen“ i. S. d. Anlage 1 § 2 Nr. 2 Buchstabe e hervorrufen.</p>

¹ Deutscher Bundestag Drucksache 18/10942: Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>- Allgemeine UVP-Vorprüfung (Anl. 1 Nr. 18.6.2 UVPG).</p>	<p>Zur Vermeidung der Gewässerverunreinigung im Brandfall ist im Brandschutzkonzept im Rahmen der Genehmigung der Belang des Gewässerschutzes besonders zu berücksichtigen. Zum Schutz des Gewässers wird weiterhin im Bebauungsplan nunmehr festgelegt, dass der Gewässerrandstreifen nicht bebaut werden darf und als Grünfläche anzulegen ist. Eine Einbeziehung seltener Katastrophen in die Eingriffsregelung sieht das Bundesnaturschutzgesetz und das NAGB-NatSchG nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Umweltbericht wird um Angaben zu Kompensationsmaßnahmen und -flächen ergänzt. - Ein Waldumwandlungsverfahren wird durch den Vorhabenträger veranlasst. - Eine allgemeine UVP-Vorprüfung ist für die Planung nicht erforderlich. Im Fall der Bauleitplanung richtet sich die (Vor)Prüfung gem. § 5 UVPG nach Vorschriften des Baugesetzbuches. Sie entfällt jedoch, wenn eine Umweltprüfung gemäß dem Baugesetzbuch stattfindet (§ 50 Abs.1 UVPG).

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>10.9. Raumordnung und Landesplanung Den Ausführungen des beigefügten Verträglichkeitsgutachtens wird seitens der Unteren Landesplanungsbehörde des LK Wittmund gefolgt.</p> <p>Im Nachgang der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wird eine raumordnerische Beurteilung gefertigt. Diese Beurteilung ist von der Gemeinde Westerholt als Abwägungsgrundlage 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. Nach Abschluss der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 erbitte ich auch hierzu eine kurze Rückmeldung seitens der Gemeinde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wurde entsprochen.</p> <p>Die Samtgemeinde hat in Abstimmung mit der Gemeinde 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>Ergänzende Stellungnahme des Amtes für zentrale Dienste und Finanzen – ÖPNV/Schülerbeförderung vom 12.10.2020</p>	
<p>10.10. Im Zuge des Ausbaus des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und der Umsetzung der im Nahverkehrsplan (NVP) des Landkreises Wittmund getroffenen Vorgaben ist festzuhalten, dass das Gewerbegebiet nicht mit Verkehrsmitteln des ÖPNV</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geplante Einzelhandelsstandort liegt von der bestehenden Haltestelle „Westerholt, Kirche“ ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>erreichbar ist. Es wäre daher wünschenswert, im Bereich der Einmündung Auricher Str./Im Gewerbegebiet eine beidseitige Haltestelle einzurichten. Die nächstgelegene Haltestelle an der Kirche in Westerholt liegt ca. 1,2 km entfernt. Die neu einzurichtende Haltestelle liegt im Linienverlauf der Linie 378 (Esens - Westerholt - Aurich). Im aktuellen NVP ist diese Linie als Hauptlinie geführt und soll gem. Vorgaben mindestens in einem 2-stündigen-Taktverkehr bedient werden.</p>	<p>Eine ausreichende Erreichbarkeit ist damit gegeben. Insofern ist die Entscheidung über die nebenstehend angeregte Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle unabhängig von der vorliegenden Planung zu treffen.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland 12.10.2020</p>	
<p>11.1. Wir beziehen uns auf unsere Aussagen zur 24. F-Plan Änderung. [Die genannte Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt.]</p>	<p>Die Stellungnahme wird entsprechend berücksichtigt. [Die Abwägungsvorschläge zur verbindlichen Bauleitplanung sind nachfolgend aufgeführt.]</p>
<p>11.2. Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.3. Zu den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden derzeit keine genaueren Angaben gemacht. Insofern können von unserer Seite dazu keine Aussagen bzw. Beurteilungen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Angaben zu den Kompensationsflächen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>12. Meliorationsverband Wittmund-Friesland 21.10.2020</p>	
<p>12.1. Gegen das o. a. Vorhaben bestehen seitens des Meliorationsverbandes Wittmund-Friesland keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12.2. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für nicht betroffene Acker- bzw. Grünlandflächen immer eine Entwässerungsmöglichkeit gewährleistet sein muss.</p>	<p>Die Erhaltung der bestehenden Entwässerungsverhältnisse wird in der Fachplanung berücksichtigt und ist insofern dauerhaft gewährleistet.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>13. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich 19.10.2020</p>	
<p>13.1. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Landesstraße 7 und wird über diese Landesstraße auch verkehrlich erschlossen. Es fanden bereits Vorabstimmungen mit meiner Dienststelle bzgl. der zulässigen Baugrenze und der verkehrlichen Erschließung statt. Dabei lagen aber nicht alle Entwurfsunterlagen vor, die heute im Auslegungsverfahren veröffentlicht sind. Gegen die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der L7 (Baugrenze, Zu- und Abfahrtsverbot und Verkehrsfläche „Terheider Weg“) bestehen im Grunde keine Bedenken. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der L7 ist aber nicht nachvollziehbar. Für eine punktuelle Zufahrt ist diese nicht zu wählen und der Bau eines Gehweges entlang der L7 wird seitens der Gemeinde leider nicht verfolgt. Bei Betrachtung der Gesamtplanung und insbesondere der geplanten Höhenlage muss ich leider Bedenken zur Ausführung in der jetzt geplanten Form äußern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu die nachfolgenden Punkte.</p>
<p>13.2. Gemäß der Begründung (Pkt. 7. 2) soll die geplante Fußbodenhöhe etwa auf Straßenniveau der L7 liegen. In den Fachplänen (Straßenbau und Oberflächenentwässerung) sind die Parkplatz-</p>	<p>Das nebenstehend beschriebene Höhenproblem wird durch die Verfüllung bzw. Verrohrung des Straßenseitengrabens gelöst (vgl. nachfolgender Punkt) Die Untere Wasserbehörde wurde am laufenden Verfahren</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>und Gebäudehöhen noch nicht durchgeplant und sehr unterschiedlich angegeben. Straßenplanung OKFF 3,47 m / Entwässerungsplan OKFF 3,90 m und Pflaster am Eingang 3,75 m. Die Höhenangaben des Straßenseitengrabens an der L7 und des Terheider Weges liegen sehr viel tiefer. Aufgrund der jetzigen Planung erschließt sich mir leider nicht, wie dort eine befahrbar und barrierefreie Anlage entstehen soll. Der Bau einer Stützwand in den Graben der L7 wird von mir nicht mitgetragen. Eine solche Anlage kann von uns nicht unterhalten werden. Außerdem wäre diese baulich sehr aufwendig (Gründung, Unterspülungsschutz etc.) und würde sich auch auf das Ortsbild sehr negativ auswirken. Dieser Belang sollte planerisch aufbereitet und mit mir abgestimmt werden bevor das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wird. Ich empfehle dabei die untere Wasserbehörde zu beteiligen.</p>	<p>bereits beteiligt.</p>
<p>13.3. <u>Verkehrliche Erschließung</u> Gegen den Ausbau der Einmündung L7/Terheider Weg bestehen keine Bedenken. Die Fachplanung kann auf Grundlage des Lageplanes „Straße“ fertiggestellt werden. Diese ist mir nebst dem Sicherheitsaudit zur Prüfung vor Baudurchführung zu übersenden. Der geprüfte Entwurf wird dann Grundlage der Vereinbarung für den Ausbau der Einmündung. Kostenträger ist die Gemeinde Westerholt. Die im Straßenplan dargestellte Zufahrtbreite zum Parkplatz ist mit 9,00 m zu breit bemessen. Für das Befahren mit dem LKW</p>	<p>Den nebenstehenden Anregungen wurde entsprochen. Die überarbeitete Planung zur verkehrlichen Erschließung sieht einen umlaufenden Geh- und Radweg für das Plangebiet vor. Die hier verlaufenden Gräben werden verfüllt bzw. verrohrt, aber bleiben in ihrer Funktion uneingeschränkt erhalten.</p> <p>Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>wäre eine Breite von 7,50 m schon sehr komfortabel. Der LKW muss im Weiteren ohnehin die Fahrgassenbreite des Parkplatzes und den 5,50 m breiten Terheider Weg befahren. Überbreite Zufahrten sind verkehrlich ungünstig, weil diese zu schnell befahren werden und relativ unübersichtlich sind.</p> <p>Ein gesonderter Zugang zur L7 ist m.E. nicht erforderlich. Wenn über eine verkehrsgerechte Führung der Fußgänger und Radfahrer nachgedacht wird, sollte entlang der L7 der gemeindliche Gehweg bis zur Einmündung „Leegmoorsweg“ (einschl. der Einmündung) nachgedacht werden. In diesem Zusammenhang könnte mit einer entsprechenden Grabenverrohrung auch ein Ansatz für die Lösung des Höhenproblems gefunden werden. Soweit das Erfordernis für eine Unterhaltungszufahrt zum Gewässer II. Ordnung (gem. 9.3 der Begründung ist hier der 10 m breite Räumstreifen freizuhalten) besteht und die Sielacht hierfür bereits eine Sondernutzungserlaubnis meiner Dienststelle hat, kann die Zufahrt unmittelbar nördlich des Gewässers zu Unterhaltungszwecken des Sielhammer Tief weiter genutzt werden. Das Gelände des Einzelhandels darf aber nicht über diese Zufahrt erschlossen werden. Es wird eine Abgrenzung durch einen Zaun oder ein Tor erforderlich. Soweit ein Anspruch auf die Nutzung zur Gewässerunterhaltung nicht besteht, wäre die Zufahrt aufzuheben.</p>	<p>Die Unterhaltungszufahrt wird weiterhin genutzt werden. Die Forderung nach einer baulichen Abgrenzung dieses Bereichs wird von der Gemeinde an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>13.4. 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 Gemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens die nebenstehend erbetenen Unterlagen übersenden.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>14. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich 27.10.2020</p>	
<p>14.1. 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, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: - Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor. - Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten. - Im Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis ist korrekt. - Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Fachplanung berücksichtigt. - Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.
<p>14.2. 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>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>15. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) 15.10.2020</p>	
<p>15.1. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. 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>Die Hinweise, die die Fachplanung betreffen, sind in diesem Rahmen zu beachten. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Im Bebauungsplan ist für die betroffene Leitung bereits eine Fläche für die Eintragung entsprechender Rechte festgesetzt.</p>
<p>15.2. 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 Un-</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>terbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen 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>15.3. 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. 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 Begründung wird um Ausführungen zur Löschwasserversorgung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>15.4. 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. Er wird von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>15.5. 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. Er wird von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben. Auf der Planzeichnung wurde bereits ein Hinweis zur Lage der Leitungen angebracht.</p>
<p>15.6. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Nach Abschluss des Verfahrens wird die Gemeinde die nebenstehend erbetenen Unterlagen übersenden.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>16. Ostfriesische Landschaft 16.10.2020</p>	
<p>16.1. Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16.2. 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. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>16.3. 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 Niedersächsische 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 Denkmalschutz-</p>	<p>Die Hinweise sind in den Planungsunterlagen bereits enthalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
behörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.	

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>17. Samtgemeinde Esens 05.11.2020</p>	
<p>17.1. 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>17.2. 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>
<p>17.3. 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>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>18. Sielacht Dornum 11.11.2020</p>	
<p>18.1. 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 auch feste Zäune, Parkplätze, Nebengebäude, Erdaufschüttungen, Verwallungen, Beete, Einfassungen, Bäume und Hecken.</p>	<p>Der 10 m breite Räumstreifen wurde in der Planung berücksichtigt und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>
<p>18.2. 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>Dieser Punkt wird in der Entwässerungsplanung, welche im Zusammenhang mit dem Bauantrag erstellt wird, geklärt</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>18.3. 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. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>18.4. 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. 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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie fließen in die Entwässerungsplanung, welche im Zusammenhang mit dem Bauantrag erstellt wird und mit dem Verband und der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden wird, ein.</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>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>	

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>19. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG 02.11.2020</p>	
<p>19.1. 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>
<p>19.2. 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>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

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

20. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 23.10.2020	
<p>20.1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Bau- maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich be- finden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unter- nehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20.2. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirt- schaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entspre- chend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse set- zen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung [...]. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Sie werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

<p>Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
21. Gemeinde Großheide	15.10.2020
22. Gemeinde Südbrookmerland	05.11.2020
23. TenneT TSO GmbH	15.10.2020

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 06.10.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Westerholt\11025_P_BP_Einzelhandel Terheider_Weg\07_Abwaegung\01_Vorentwurf\2021_10_06_11025_Abw_BP_V.docx