Samtgemeinde Holtriem

30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hausstädter Weg “

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Frühzeitige Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG	15.05.2024
2.	Deutsche Telekom GmbH	16.05.2024
3.	Landkreis Wittmund	27.05.2024

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

4.	Exxon Mobil GmbH	10.04.2024
5.	Avacon	10.04.2024
6.	Amprion Gmbh	11:04:2024
7.	PLEDOC	11:04:2024
8.	Stadt Esens	11.04.2024
9.	Tennet	12.04.2024
10.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	15.04.2024
11.	NLKWN	22.04.2024
12.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	29.04.2024
13.	IHK Papenburg	15.05.2024
14.	Vodafone	15.05.2024

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG	**15.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Rohstoffe** Gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem zur Entwicklung von Wohnbauflächen in Nenndorf (Haustädterweg) bestehen keine Bedenken. Bedenken bestehen jedoch in Bezug auf die Ausweisung der Kompensationsfläche auf dem Flurstuck 480/95 der Flur 7 in der Gemarkung Nenndorf. Die Kompensationsfläche liegt innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes 2. Ordnung von regionaler Bedeutung für Sandgewinnung (2410 S/16 der Rohstoffsicherungskarte des LBEG), das im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wittmund als Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen wurde. Nach §8 Abs. 7 des Raumordnungsgesetzes (ROG) handelt es sich bei Vorbehalts-/Vorsorgegebieten um Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Aufgrund der auch zukünftig bestehenden großen Nachfrage nach Bausanden im Landkreis Wittmund, die sich exemplarisch und stellvertretend für andere Vorhaben bereits aus der geplanten Umwidmung einer Pferdeweide in Bauland durch die Gesamtgemeinde Holtriem ergibt, sollten Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung grundsätzlich für einen Rohstoffabbau freigehalten werden. Durch die geplante Extensivierung der Landwirtschaft als bodenbezogene Kompensation wird der Rohstoffabbau an dieser Stelle erschwert bzw. verhindert. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage von extensiv Grünland wird nicht als grundsätzliches Hindernis für einen potentiellen Sandabbau gesehen. Zudem handelt es sich um ein konkretes Grundstück in einem größerem Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung.
Hinweise 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. 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.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

2 Deutsche Telekom GmbH	**16.05.2024**
Stellungnahme I	**Abwägungsvorschlag**
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung.
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. 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 (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

3 Landkreis Wittmund	**27.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Im Rahmen der o.g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Fachbereiche meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten. FB 01 Steuerung und Kreisentwicklung FB 32 Ordnung FB 40 Schulen, IT, Gebäude FB 50 Jugend und Soziales FB 53 Gesundheit FB 60 Bauen FB 68 Umwelt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser	
Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:	
1. FB 01 Steuerung und Kreisentwicklung Gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem bestehen aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung keine Bedenken. Ich schließe mich der Stellungnahme der NLStBV - GB Aurich vom 15.04.2024 an.	
2. FD 60.1 Bauordnung **Immissionsschutz** Für die o. a. Bauleitplanung wurde ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom 23.02.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass das „Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt zur Verfügung steht." Insofern bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken. **Brandschutz** Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken. **Denkmalschutz** Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden - und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der ostfriesischen Landschaft zu melden.	Der Immissionsschutz wird beachtet. Der Gutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Im Ergebnis wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als WA nunmehr als Dörfliches Wohngebiet MDW überplant und die Hofstelle als Dorfgebiet MD in das Plangebiet einbezogen. Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
3. FD 60.2 Planung **Bauleitplanung** Ich verweise auch meine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Nenndorf. **Raumordnung und Landesplanung** Keine Anregungen und / oder Bedenken.	

<table>
<tr><td>

4. FD 68.1 Natur- und Klimaschutz

Naturschutz

Hinsichtlich der vorgelegten Planungsentwürfe der bezeichneten Vorhaben bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde teilweise Bedenken. Diese begründen sich durch die nachstehenden Anmerkungen zum Umweltbericht in der Begründung des Bebauungsplans, welche entsprechend zu überarbeiten sind.

In der Planzeichnung, textliche Festsetzung Nr. 7.2: Hier sind die Angaben der Sträucher zu korrigieren. So wird die Öhrchen-Weide doppelt genannt, während sie unter der botanischen Bezeichnung lediglich einmalig genannt wird. Stattdessen folgen die Nennung des Eingriffeligen Weißdorns *(Crataegus mono- gyna)* sowie die Aufzählung „Weißdorn *(Corylus avellana)“.* Letztere botanische Bezeichnung benennt jedoch die Gemeine Hasel *(Corylus avellana).* Diese Aufzählung (siehe Abbildung 1) ist zu korrigieren.

</td><td>Der Hinweis wird beachtet. Im Bebauungsplan wird die TF Nr. 7.2 wird angepasst.</td></tr>
<tr><td>

7.2 Es sind folgende Gehölze zur verwenden:

Kleinbäume (Mindestqualität: Heister 2x v. 150-200 cm

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Comus mas)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparla)

</td><td></td></tr>
<tr><td>

Sträucher (Mindestqualität: / Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm)

Hollunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Saurix aurita)
Öhrchen-Weide	(Crataegus monogyna)
Weißdorn	(Corylus avellana)

</td><td></td></tr>
<tr><td>

Sowohl für die Anlage des Regenrückhaltebeckens als auch für die Verrohrung von Gräben sind entsprechende Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das für die Realisierung der notwendigen Kompensation benannte Grundstück wird als geeignet anerkannt. Es ist jedoch darzulegen, in welchem Zustand es sich befindet und welche Biotoptypen dort bestehen. Die Angabe der „extensiven Nutzung" ist näher zu beschreiben und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend konkret zu benennen, so dass der in Kapitel 11 des Umweltberichtes (Vorentwurf) beschriebenen Überwachung der Kompensationsmaßnahmen (gern. § 4c BauGB) von Seiten der Gemeinde messbar nachgekommen werden kann.

Klimaschutz

Keine Anmerkungen

</td><td>Der Hinweis wird beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</td></tr>
</table>

5. FD 68.2 Wasserwirtschaft / Untere Wasserbehörde Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen **keine Bedenken**. Unter dem 09.03.2023 wurden der Gemeinde Nenndorf die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen für die Erschließungsarbeiten bereits erteilt.	
6. FD 68.3 Abfallwirtschaft / Untere Abfallbehörde **Untere Abfallbehörde** Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Hinweis: Gemäß § 16 UW „Müllbeseitigung" ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladertechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwingend einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein (gilt dann nicht als Rückwärtsfahren). Ein Wendekreis für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge muss deshalb mindestens 23,60 m betragen. Sollte die Wendemöglichkeit kleiner sein, kann in der Stichstraße keine Abfuhr erfolgen und die Anlieger müssten die Abfallbehälter und -säcke dort bereitstellen, wo eine Abfuhr durchgeführt werden kann. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass an den Abfuhrtagen in Wendeanlagen durch z.B. verkehrsregelnde Maßnahmen keine parkenden Fahrzeuge abgestellt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Wendeanlage weist einen Durchmesser von 24 m aus und damit ausreichend für das Wenden von Müllfahrzeugen dimensioniert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung.
Untere Bodenschutzbehörde Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetztes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Treten bei eventuellen Baumaßnahmen Überschussboden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Die Forderungen des § 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung (' von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, zu beachten. Da bei der Maßnahme mehr als 3 000 qm durchwurzelbare Bodenschicht beansprucht wird, ist die Maßnahme gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV, gültig ab dem 01.08.2023, durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten. Gemäß NIBIS-Kartenserver ist im Planungsgebiet mit aktuell und potenziell sulfatsauren Böden mit mineralischen Anteilen und Torfen zu rechnen.	
Allgemeiner Schlusssatz 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. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.	

lux planung

Oldenburg, den 27.05.2025

M. Lux