

Samtgemeinde Esens

137. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Werdum)

**„Feuerwehr
an der Edenserlooger Str. / K 14“**

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach frühzeitiger Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. LGLN Hannover	01.03.2021
2. OOWV	03.03.2021
3. Sielacht Esens	05.03.2021
4. NLWKN	10.03.2021
5. EWE Netz GmbH	12.03.2021
6. LGLN Wittmund	15.03.2021
7. Deutsche Telekom Technik GmbH	15.03.2021
8. Ostfriesische Landschaft	16.03.2021
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	17.03.2021
10. Landkreis Wittmund	18.03.2021
11. Meliorationsverband Wittmund-Friesland	18.03.2021
12. LBEG Hannover	29.03.2021

Folgende Träger die antworteten, haben keine Hinweise / Anregungen geäußert:

13. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	01.03.2021
14. Tennet Fremdplanung ZN	01.03.2021
15. Gasunie	01.03.2021
16. Deutsche Telekom Technik GmbH - Trassenauskunft	01.03.2021
17. Bundespolizeidirektion Hannover	03.03.2021
18. Pledoc	04.03.2021
19. Eisenbahn-Bundesamt	04.03.2021
20. Telefonica	08.03.2021
21. AVACON Netz GmbH	08.03.2021
22. Deutsche Flugsicherung DFS Langen	09.03.2021
23. Ericsson Services GmbH	10.03.2021
24. Gemeinde Dornum	10.03.2021
25. LWKN	11.03.2021
26. IHK Emden	18.03.2021
27. Stadt Emden	18.03.2021
28. Vodafone	18.03.2021
29. Landkreis Aurich	22.03.2021
30. Bundesamt für Flugsicherung, Langen	22.03.2021

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. BGM Anwaltssozietät	19.03.2021
------------------------	------------

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 LGLN Hannover		01.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde seitens der Samtgemeinde bereits eine Luftbildauswertung beantragt. Ergebnis: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>	

2 OOWV		03.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trinkwasser 2. Schmutzwasser 		

<p>1. Trinkwasser</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich eine Hauptleitung sowie Versorgungsleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden.</p> <p>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <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 Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die überörtliche Hauptwasserleitung ist in den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 festgesetzt und in der 137. FNP-Änderung dargestellt.</p> <p>Sonstige untergeordnete Leitungen sind im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem OOWV zu beachten.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die überörtliche Trinkwasserleitung entlang der Leide ist in der Planzeichnung des FNP's dargestellt worden. Die Hinweise sind ansonsten in Abstimmung mit dem OOWV im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.</p>
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt 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.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>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>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2. Schmutzwasser Das ausgewiesene Grundstück kann an den Freispiegelkanal des OOWV in der Edenslooger Straße angeschlossen werden. Der Endschacht hat eine Sohlentiefe bei -0,07m, damit ist ein Anschluss über einen Freigefällekanal nicht möglich. Es ist zu prüfen, ob in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 dieses Grundstück an dem neu zu errichtenden Kanal angeschlossen werden kann. Dafür muss aber der Kanal eher fertiggestellt werden als das Gebäude der Feuerwehr.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Feuerwehrstandort kann an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.</p>
<p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitungen hineinwachsen bzw. hineinragen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung dem OOWV beachtet.</p>
<p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>1. Feuerwehr-Waschplatz: Sofern für die Feuerwehrfahrzeuge ein Waschplatz vorgesehen wird, so bedarf es einer ausreichend dimensionierten Abscheideranlage für Leichtflüssigkeiten gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999, mindestens bestehend aus einem vorgeschalteten Schlammfang, einem Koaleszenzabscheider und einem nachgeschalteten Probenahmeschacht.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>2. Altlastenstandorte/Altablagerungen - Grundwasserabsenkung: Das im Rahmen der Grundwasserabsenkung (sofern erforderlich) anfallende Grundwasser darf nicht in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sich ergeben. Für den Fall, dass auf eine Einleitung in das OOWV-Schmutzwassernetz nicht verzichtet werden kann, ist ein entsprechender Genehmigungsantrag beim OOWV zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel. 04977-919211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

3 Sielacht Esens		05.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In o.g. Sache wird durch das neu entstehende Baugebiet und Zweckbestimmungsfläche Feuerwehr die Versiegelung signifikant erhöht. Die unter Punkt 7.1 beschriebene Regenrückhaltung ist somit erforderlich. Die Oberflächenentwässerung wird durch das dort verlaufende Gewässer II. Ordnung Nr. 86 „Werdumer Leide“ aufgenommen. Das Gewässer gelangt in niederschlagsreichen Perioden an die Grenze der hydraulischen Leistungsfähigkeit.</p> <p>Daher ist für die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes als Grundlage ein 10-jähriges Hochwasserereignis zu berücksichtigen.</p> <p>Die Sielacht Esens bittet zur rechtzeitigen Aufstellung des Oberflächenentwässerungsplanes, zusammen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund, um Abstimmungsbeteiligung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt zwischenzeitlich vor und ist mit der Unteren Wasserbehörde und Sielacht abgestimmt.</p>	

4 NLWKN		10.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen. • Gemäß dem NIBIS-Kartenserver des LBEG ist im Plangebiet örtlich mit potentiell sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2mSfvzUD). Bei der Umsetzung von Maßnahmen sollte überprüft werden, ob sulfatsaure Böden vorliegen und ggf. sind die Geofakten 24 und 25 des LBEG zu beachten. 	<p>Die Begründung zum FNP wird um den Aspekt Löschwasserversorgung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

5 EWE Netz GmbH		12.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. 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.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Nach Unterlagen der EWE wird das Plangebiet nicht von einer Gashochdruckleitung berührt.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu den beiden Bauleitplanverfahren vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	
<p>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 veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	

6 LGLN Wittmund		15.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.96 Nds.MinBI. Nr. 21 S. 835) gebe ich folgenden Hinweis:</p>		
<p>Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Für die Erstellung der geometrisch einwandfreien Planunterlage ist für die nördliche und westliche Grenze / teilweise Urgrenzen (siehe Anlage Karte) noch eine Grenzfeststellung erforderlich.</p> <p>Aus Kostengründen würde ich empfehlen die Grenzfeststellung für den Bebauungsplan Nr. 14 „Baugebiet hinter der Feuerwehr“ sowie für den Bebauungsplan Nr. 15 „Feuerwehr an der Edenserlooger Str./K 14“ in einem Antrag zu stellen. (Anlage Kostenschätzungen).</p> <p>Des Weiteren würde ich dazu raten die jeweiligen Planbereiche auf die nördliche Seite der Edenserlooger Straße zu verlegen, da dadurch die Vermessungskosten reduziert werden könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird in Abstimmung mit dem Katasteramt beachtet. Die Grenzfeststellung für die Bebauungspläne Nr. 14 und 15 wurden beantragt.</p>
<p>Ich bitte Sie, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage und die Grenzfeststellung zu beantragen.</p>	<p>Es ist die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage mit Grenzfeststellung beantragt worden.</p>

7 Deutsche Telekom Technik GmbH		15.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		
<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die verbindliche Bauleitplanung und wird daher nur zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

10 Landkreis Wittmund		18.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p style="padding-left: 40px;">Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt</p> <p>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p>		
Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:		
<p>1. <u>Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Im Flächenbereich des straßenseitigen Anschlusses des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bodeneingriffe / Erdarbeiten sind dort archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Der Beginn der Arbeiten ist mindestens 3 Wochen zuvor dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, anzuzeigen. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben. Für die erforderlichen Arbeiten ist eine maschinelle Unterstützung durch einen Bagger mit Betriebsmittel und Fahrer notwendig. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

<p>2. <u>Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz Keine Anregungen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauantragstellung Angaben über eine mögliche Fahrzeug-Waschfläche und über ein mögliches Gefahrstofflager für Betriebsstoffe, sowie über die Beschaffenheit und Betriebsweise einer möglichen Feuerlöschübungsfläche zu machen sind. Es ergeht ferner der Hinweis, dass derartige Flächen nachweislich flüssigkeitsdicht und mit verlustfreier Abwasserfassung ausgestattet werden müssen. Dies gilt auch für die Fahrzeug-Aufstellungsbereiche in der Halle. Im Falle der Planung einer Waschhalle / Waschfläche ist sowohl bei dezentraler als auch bei zentraler Abwasserbehandlung eine Abscheideranlage mit vorgeschaltetem Schlammfang vorzusehen und im Bauantragsverfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung/Gewässer allgemein Alle Notwendigkeiten zur Oberflächenentwässerung wurden bereits im Vorfeld mit den zuständigen TÖB soweit abgestimmt, dass diesbezüglich keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV-DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen. Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht 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 Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p> <p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Es bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde <u>grundsätzliche Bedenken</u>. Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Gewässer mit angrenzender, teilweise üppiger Vegetation kann das Vorkommen von europäisch geschützten Brutvögeln und besonders oder streng geschützten Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Für eine eindeutige Aussage zum Vorkommen sind für diese Tiergruppen entsprechende Erhebungen nachzuweisen. Weiterhin ist eine Biotoptypenkartierung durchzuführen, um zu verifizieren, ob es sich tatsächlich um ein Intensivgrünland mit der Wertstufe 2 handelt. Hier ist auch festzustellen, ob es sich bei der Ufervegetation der Gewässer um nach § 30 BNatSchG geschützte Weidengebüsche der Auen und Ufer handelt. Dementsprechend ist die Bilanzierung in Kapitel 5.6.1 der Begründung zum Bauleitverfahren anzupassen. Sofern die Arbeiten am Gewässer und in unmittelbarer Nähe nicht außerhalb der Brutzeit und der Schonzeit für Amphibien stattfindet, sind die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung mittels einer qualifizierten Fachkraft zu begleiten. Diese ist mit Fotos und Text in Berichtsform unaufgefordert bei der UNB des Landkreises Wittmund abzugeben. Im Falle von artenschutzrechtlichen Konflikten sind die Arbeiten zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen. Bei den Gewässerarbeiten ist der Leitfaden Artenschutz - Gewässerunterhaltung (INN 1/2020) zu beachten.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme ist die externe Kompensation mit genauer Verortung (Angabe der Flurstücke, Flur und Gemarkung) und Maßnahmenplanung bei der UNB des Landkreises Wittmund einzureichen.</p> <p>Ferner weise ich vorsorglich darauf hin, dass für die Verfüllung von Gräben ein eigenständiger wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund zu stellen ist. Hier sind sowohl die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß den Landesvorgaben als auch die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange zu beachten.</p>	<p>Es wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Erfassung von Brutvögeln und Amphibien vorgenommen. Nach derzeitigem Stand der artenschutzrechtlichen Erfassung kann bereits eingeschätzt werden, dass mit keinem Vorkommen von Brutvögeln und Amphibien zu rechnen ist. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus.</p> <p>Die zwischenzeitlich erfolgte Biotopkartierung hat bestätigt, dass es sich um Intensivgrünland mit der Wertstufe 2 handelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wegen der nicht vorhandenen Befunde im Sinne des Artenschutzes kommt der Hinweis nicht zum Tragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung beachtet.</p> <p>Die Kompensation erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen an der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde Werdum. Die Fläche soll als extensives Grünland mit Gruppen entwickelt werden. Die Kompensationsfläche wird im Zuge der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes als Planteil 2 dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden.</p>
<p>Abfallentsorgung Gegen den Bebauungsplan der Gemeinde Werdum bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bodenschutz Da die Umsetzung der geplanten Maßnahme im vorliegenden Fall nicht ohne eine Inanspruchnahme von Böden einhergeht, ergeben sich aus § 1 und § 2 BBodSchG entsprechende Anforderungen an die Sicherung und Wiederherstellung von Böden, d.h. die Baumaßnahmen sind möglichst bodenschonend durchzuführen. Die DIN-Norm (DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) ist zu berücksichtigen. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren. Sollten bei den Tiefbauarbeiten Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der allgemeine Hinweis ist in den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 bereits aufgenommen.</p>
<p>Bodenmanagement: Im Rahmen der o.g. Maßnahme fallen auch größere Mengen an Bodenmaterial an. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird in mehreren Rechtsverordnungen und Richtlinien (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bau Verordnung, LAGA-Richtlinie M20) geregelt. Diese sind zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>3. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</p> <p>Bauleitplanung Keine Anregungen/ Ergänzungen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen/ Ergänzungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p>
<p>Allgemeiner Schlusssatz Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formellrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen entspricht, bleibt dem erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten.</p> <p>Eine darüberhinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

11 Meliorationsverband Wittmund		18.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>gegen das o.g. Bauvorhaben bestehen seitens des Meliorationsverbandes Wittmund-Friesland keine Bedenken, da zu den angegebenen Flurstücken keine Verbandsflächen ermittelt werden konnten.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass für nicht betroffene Acker- und Grünlandflächen immer eine Entwässerungsmöglichkeit gegeben sein muss.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, es liegt ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vor.</p>	

12 LBEG Hannover		29.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Die Beschreibung des Bodens in Kapitel 5.4.3 der Begründung ist fehlerhaft, da die genannten Bodentypen im Plangebiet laut den Daten des LBEG nicht vorliegen. Zudem weisen wir darauf hin, dass eine landwirtschaftliche Nutzung die Schutzwürdigkeit von Böden nicht grundsätzlich herabsetzt.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht zur 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

<p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Laut Bodengutachten liegen im Plangebiet keine sulfatsauren Böden vor.</p>					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tiefenbereich</th> <th>Inhalt</th> <th>Massnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-2 m</td> <td>aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen</td> <td>flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</td> </tr> </tbody> </table>	Tiefenbereich	Inhalt		Massnahme	0-2 m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert	
Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme						
0-2 m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert						
<p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH < 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.</p> <p>Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>					

<p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entseigelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p>								
<p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p>	<p>Nach den Unterlagen der EWE wird das Plangebiet nicht von einer Gashochdruckleitung berührt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN84</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN84	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
HD_PN84	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb						
<p>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.</p>	<p>Nach den Unterlagen der EWE wird das Plangebiet nicht von einer Gashochdruckleitung berührt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Es liegt ein Bodengutachten vor, dessen Aussagen werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>								

<p>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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 BGM Anwaltssozietät		19.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir zeigen, dass wir</p> <p>-----</p> <p>anwältlich beraten und vertreten. Die jeweils auf uns lautenden Vollmachten unserer Mandanten sind in beglaubigter Abschrift für Sie beigefügt. Unserer Einschaltung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:</p>		
<p>1. Unsere Mandanten wenden sich gegen die im Betreff bezeichneten Planungen, insbesondere gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans gemäß Bekanntmachung vom 25.02.2021 sowie gegen die damit in Zusammenhang stehende geplante Stellung des Bebauungsplans Nr. 14, im Rahmen der insoweit eingeleiteten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>a) Unsere Mandanten sind Eigentümer der nachbezeichneten Grundstücke, die an das geplante Baugebiet des B-Plans Nr. 14 „Baugebiet Hinter der Feuerwehr“ sowie des damit in Zusammenhang stehenden weiteren B-Plans Nr. 15 „Feuerwehr unmittelbar angrenzen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:</p> <p>- - -</p> <p>Die o.g. Grundstücke grenzen unmittelbar bzw. in relevanter Art und Weise an die vorbezeichneten Plangebiete an, und sind mithin von der Planung unmittelbar sowie in rechtlich relevanter Weise betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>b) Nach der Plankonzeption die veröffentlicht wurde, weist der bisherige Flächennutzungsplan für Teile des Plangebietes sichtlich landwirtschaftliche Flächen aus. Nach Maßgabe der Darstellungen in der Veröffentlichung soll jetzt in der Örtlichkeit ein „allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden. Im Vorentwurf zu der Planung heißt es: Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen anzupassen.</p> <p>Gegen die Plankonzeption sprechen die privaten Interessen der benannten Grundstückseigentümer.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

2.

Im Ergebnis soll mittels der Planung in einem erheblichen Umfang die bislang einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesene Fläche mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Wohnbebauung dargestellt werden. Gleichzeitig ist es beabsichtigt, die Änderung des Flächennutzungsplans unmittelbar im Rahmen des B-Plans umzusetzen (Bebauungsplan Nr. 14 Baugebiet „Hinter der Feuerwehr“). Dies in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Ausstellungsbeschluss hinsichtlich des Bebauungsplan Nr. 15. Gegen die beabsichtigte Planänderung und damit einhergehend gegen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 14 „Hinter der Feuerwehr“ sprechen u.a., dass die Planänderungen der Vorbereitung von massiven Eingriffen in ökologisch besonders hochwertige Flächen dienen und zu einer Versiegelung beitragen. Die in diesem Bereich betroffenen Grundstücke stellen zu einem erheblichen Teil Feuchtwiesen und Feuchtbiotope bzw. Flächen dar, die in besonderer Weise schutzbedürftig und schutzwürdig sind. So verläuft in unmittelbarer Nachbarschaft das Gewässer „Werdumer Leide“, welches sich aufgrund der hohen Schilfgürtel als besonders schutzwürdig darstellt. Ferner ist zu klären, inwieweit der Bewuchs im Hinblick auf die naturnahe Zusammensetzung der Gehölz- und der Bodenflora entlang der landwirtschaftlichen Flächen besonders schutzbedürftig ist und angesichts des im Bestand vorhandenen Artenreichtums und der hieraus resultierenden ökologischen Bedeutung von einer Bebauung ferngehalten werden muss. In jedem Fall wäre die Zulassung eines Eingriffs in derartige „Freibereiche“ mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) verbunden, vorliegende Planungskonzept unternimmt den Versuch, mittels der Regelung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) naturschutzrechtliche „Sicherungsmaßnahmen“ pflichtwidrig zu umgehen. Ein derartiges Prozedere wird hier als unzulässig angesehen. Zumal bislang nicht hinreichend dargelegt wird, dass und inwieweit in der Gesamtheit des Vorhabens die einschlägigen gesetzlichen Voraussetzungen tatsächlich gewahrt sind.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche (GI), die aus ökologischer Sicht weder als hochwertig noch als besonders schutzwürdig einzustufen ist. Hinsichtlich des Artenschutzes wird derzeit eine Kartierung von Brutvögeln und Amphibien durchgeführt, nach derzeitigen Kenntnisstand ist im Plangebiet mit keinem Vorkommen zu rechnen.

Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen dokumentiert werden.

Die Ausführungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird gemäß § 13b BauGB rechtskonform durchgeführt. Es handelt sich bei dem Baugebiet um eine Außenbereichslage mit Anschluss an südlich und östlich gelegene Wohnbebauung, der potentielle Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 10.000 m² und es ist nur Wohnbebauung vorgesehen. Somit sind die Hauptkriterien für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan umfasst etwa 8.900 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 2.700 m². Somit liegt die anzurechnende Versiegelung deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 10.000 m² bei Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Die 137. FNP-Änderung erfolgt für den Feuerwehrstandort, im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt. Diese Bauleitplanung erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung. Für dieses Plangebiet bzw. den Feuerwehrstandort wird eine externe Kompensationsfläche nachgewiesen.

Selbst bei gemeinsamer Betrachtung beider Plangebiete läge die Nettobaufläche deutlich unter 10.000 m².

<p>3.</p> <p>a) Es ist davon auszugehen, dass der Planung keine verantwortliche Verkehrskonzeption zugrunde liegt. Es ist hier z.B. nicht bekannt, inwieweit festgestellt wurde, welche Verkehrsbelastung aus und im Zusammenhang mit der Planung bezogen auf die benachbarten Baugebiete und die dort gelegenen Grundstücke, insbesondere hinsichtlich der Grundstücke unserer Mandanten, ausgelöst, da zu rechnen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Zu- und Abfahrten hinsichtlich des Baugebiets auch im Hinblick auf die gebotenen Anschlüsse zu der Zufahrtstraße (Edenserlooger Straße) ausgelöst werden. Verantwortliche Ermittlung zu der Frage der Erschließung des Baugebiets sind nach unserer Kenntnis insoweit nicht erfolgt. Von einer tauglichen Verkehrsprognose inklusive Beurteilung unter Berücksichtigung des vorgenannten Verkehrskonzepts ist hier nichts bekannt.</p>	<p>Die Planung ist aus verkehrlicher Sicht mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich im Vorfeld abgestimmt worden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung des Einmündungsbereiches auf die Edenserlooger Straße. Somit ist die verkehrssichere Abwicklung der künftigen Verkehre gewährleistet.</p> <p>Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke bzw. der geringen potentiellen Verkehrsmengen ist von den Fachbehörden keine Verkehrsuntersuchung gefordert worden.</p>
<p>b) Zudem wird zu den üblichen Kernzeiten der Verkehr zu einer nicht zumutbaren Immissionsbelastung der Grundstücke unserer Mandanten führen.</p> <p>c) Ein Privilegierungstatbestand hinsichtlich der erwarteten Lärmimmissionen ist nicht ersichtlich. Die Notwendigkeit einer Verkehrslärmermittlung ist offenkundig und Voraussetzung für ein rechtmäßiges Aufstellungsverfahren. Es ist nicht ersichtlich, dass man sich mit diesen Fragen bislang verantwortlich befasst hat.</p> <p>d) Es wird nicht verkannt, dass ggf. ein Bedürfnis an weiteren Wohnbauflächen besteht. Dieses Bedürfnis kann jedoch unter Umwidmung anderer im Innenbereich befindlicher Grundstücke in dem Gemeindegebiet entsprochen werden. Mit einer Umwidmung dieser Flächen würde ebenso seitens der Gemeinde den in § 1a Abs. 2 BauGB hervorgehobenen Abwägungsbelangen mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Möglichkeit einer optimierten Ausnutzung von Flächen, sinnvoll entsprochen werden.</p>	<p>Wegen der geringen Wohnverkehre und auch der Vorbelastung durch die Edenserlooger Straße wird es zu keiner wesentlichen Immissionsbelastung durch die Planstraße kommen. Für den Bereich Am Mühlentisch ist dies ohnehin auszuschließen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es stehen der Gemeinde Werdum derzeit keine alternativen Standorte für eine Wohnbebauung zur Verfügung.</p>

<p>4.</p> <p>Die Planung genügt ebenso nicht den Vorgaben, die sich aus der gebotenen Abwägung ergeben. Mit der Auswahl des Baugebiets treten Lagenachteile für die Grundstücke unserer Mandanten ein. Damit einher geht eine Wertbeeinträchtigung der Grundstücke unserer Mandanten. Die Interessen unserer Mandanten werden - ebenso wie die Interessen weiterer Eigentümer der benachbarten Wohngrundstücke - in unangemessener Weise zurückgestellt. Auch insoweit ist die Abwägung dahingehend vorzunehmen, von einer Umsetzung der Planung Abstand zu nehmen. Unbeschadet der Tatsache, dass die vorgelegte Planung nicht den Anforderungen genügt, die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben, die gem. § 1a Abs. 3 BauGB in jeder Abwägung zu berücksichtigen sind. Ob und inwieweit weitergehende unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG) vorliegen, ist weitergehend zu prüfen.</p>	<p>Die Überplanung von Freiflächen obliegt dem Ermessen der Gemeinde, die Bereitstellung von Bauland ist ein öffentlicher Belang. Die Einwände werden durch die Planung im städtebaulichen Sinne nicht beeinträchtigt, ein Recht auf Blick in die „freie Landschaft“ kann aus dem BauGB nicht abgeleitet werden.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Anforderungen werden bei dem Planverfahren beachtet.</p>
--	--

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 02.06.2021

M. Lux - Dipl. Ing.

Gemeinde Werdum

137. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Werdum)

**„Feuerwehr
an der Edenserlooger Str. / K 14“**

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. NLWKN	15.07.2021
2. Ostfriesische Landschaft	19.07.2021
3. LGLN Hannover Kampfmittelbeseitigung	10.08.2021
4. EWE Netz GmbH	16.08.2021
5. Landkreis Wittmund	17.08.2021
6. OOWV	19.08.2021
7. LBEG Hannover	02.09.2021

Folgende Träger die antworteten, haben keine Hinweise / Anregungen geäußert:

8. Bundespolizeidirektion Hannover	09.07.2021
9. Tennet Fremdplanung ZN	09.07.2021
10. AVACON Netz GmbH	09.07.2021
11. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	12.07.2021
12. Eisenbahn-Bundesamt	14.07.2021
13. Ericsson GmbH	14.07.2021
14. Samtgemeinde Esens	14.07.2021
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	14.07.2021
16. Bundeswehr	15.07.2021
17. Ericsson Services GmbH	15.07.2021
18. Einzelhandelsverband Ostfriesland	15.07.2021
19. Deutsche Telekom	15.07.2021
20. Forstamt Neuenburg	14.07.2021
21. Gasunie	19.07.2021
22. Pledoc	23.07.2021
23. Sielacht Esens	28.07.2021
24. Telefonica	09.08.2021
25. Stadt Emden	09.08.2021
26. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	10.08.2021
27. IHK Papenburg	19.08.2021

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. BGM Anwaltssozietät	11.08.2021
------------------------	------------

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 NLWKN		15.07.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen. • Gemäß dem NIBIS-Kartenserver des LBEG ist im Plangebiet örtlich mit potentiell sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2mSfvzUD). Bei der Umsetzung von Maßnahmen sollte überprüft werden, ob sulfatsaure Böden vorliegen und ggf. sind die Geofakten 24 und 25 des LBEG zu beachten. 	<p>Die Begründung wurde bereits um den Aspekt Löschwasserversorgung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut Bodengutachten liegen im Plangebiet keine sulfatsauren Böden vor.</p>	
<p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

2 Ostfriesische Landschaft		19.07.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Durch Probegrabungen im Jahr 2019 hat sich gezeigt, dass lediglich im straßenseitigen Teil des Areals mit Befunden zu rechnen ist.</p> <p>Im markierten Bereich ist daher eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet, für den Eingangsbereich wird eine fachliche Begleitung angefordert.</p>	
<p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.11 (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 werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	

3 LGLN Hannover - Kampfmittelbeseitigung		10.08.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde seitens der Samtgemeinde bereits eine Luftbildauswertung beantragt. Ergebnis: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>	

4 EWE Netz GmbH	16.08.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für Ihre Nachricht vom 09. Juli 2021.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung „Netztechnik G / W“ Herrn Malchus Jan-Luiken.Malchus@ewe-netz in Verbindung.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Nach Unterlagen der EWE wird das Plangebiet nicht von einer Gashochdruckleitung berührt.</p> <p>Ansonsten wird der Hinweis für die Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p>
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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 zu den beiden Bauleitplanverfahren vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>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 veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gem jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--	---

5 Landkreis Wittmund	17.08.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p style="padding-left: 40px;">Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinärämter Jade Weser</p>	
<p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Die Stellungnahme vom 18.03.2021 gilt voll umfänglich weiter.</p> <p>Brandschutz Keine Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p><u>Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Gegen die 137.Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Feuerwehr an der Edenserlooger Straße / K 14“ der Gemeinde Werdum bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hinweise:</p> <p>Die Kompensation der 3.110 Werteinheiten auf dem Flurstück 243/3, Flur 16 von Werdum wird seitens der UNB des Landkreises Wittmund akzeptiert. Zur Anerkennung der Kompensationsleistung ist jedoch zwingend eine grundbuchliche Sicherung der Fläche als Kompensationsfläche für den B 15 von Werdum mit den folgenden Bewirtschaftungsauflagen vor Realisierung des Bauvorhabens bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Flächen werden durch die Gemeinde grundbuchlich gesichert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • keine Ackernutzung, keine Ackerzwecknutzung • kein Grünlandumbruch, keine Neueinsaat der Grasnarbe • Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gräben, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken) • kein Anpflanzen von Gehölzen • keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben). Falls eine Dränung besteht, muss diese zerstört werden • kein Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres • Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen. • In den ersten 3 Jahren der Extensivierung ist die Möglichkeit einer Düngung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Danach bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P- Düngung (max. 40 kg/ha) und K- Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N- Düngung erfolgen. • Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kalium mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden. • ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle • bis zum 1. Juli Beweidung lediglich mit 2 Tieren pro ha, danach max. 4 Tieren pro ha, keine Portions- Beweidung • keine Beweidung mit Pferden • Beweidung mit Schafen nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche • zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden • keine Anlage von Feldmieten 	<p>Die Auflagen werden beachtet.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten • Damit die Fläche kurzrasig in die Wintermonate geht, ist im Spätsommer (August/ September) eine Mahd mit Entfernung des Mähguts durchzuführen • Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen <p>Sollte aufgrund von neuen Erkenntnissen eine Änderung von Auflagen erforderlich werden, so kann die untere Naturschutzbehörde diese nachfordern. Die angegebene Kompensationsfläche wird dem Kompensationsflächenkataster zugefügt, sobald der B-Plan rechtskräftig wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stellungnahme der Bodenschutzbehörde und der Abfallwirtschaft</u></p> <p><u>Untere Abfallbehörde</u> Gegen den Bebauungsplan der Gemeinde Werdum bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:</p> <p>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Gemäß NIBIS-Kartenserver ist dort mit aktuell und potenziell sulfatsauren Böden mit mineralischen Anteilen und Torfen im Bereich bis zu zwei Metern zu rechnen. Der Umgang mit sulfatsauren Böden und dessen eventuelle Entsorgung erfordern gesonderte Maßnahmen. Vor Baubeginn ist deshalb durch einen Sachverständigen, der mit der Problematik der sulfatsauren Böden vertraut ist, abzuklären, ob ein Versauerungspotenzial besteht.</p> <p>Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.</p> <p>Treten während der Baumaßnahme 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.</p> <p>Die Forderungen des § 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.</p> <p>Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.</p> <p>Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde über den Verbleib des Bodens zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Im Plangebiet sind keine sulfatsauren Böden vorhanden, dies ist dem entsprechenden Bodengutachten zu entnehmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p><u>5. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></p> <p>Bauleitplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen/ Ergänzungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

6 OOWV	19.08.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Mit Schreiben vom 16.03.2021 – AP-LW-AWN-03/R6/21/Hö - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.	
<p><u>Stellungnahme vom 16.03.2021:</u></p> <p>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <p>1. Trinkwasser 2. Abwasser</p>	
<p><u>1. Trinkwasser</u></p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden.</p> <p>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- und Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die überörtliche Hauptwasserleitung ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Sonstige untergeordnete Leitungen sind im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem OOWV zu beachten. Sie liegen außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Die Hinweise für eine Erweiterung des Leitungsnetzes werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die überörtliche Trinkwasserleitung entlang der Leide ist in der Planzeichnung festgesetzt worden. Die Hinweise sind ansonsten in Abstimmung mit dem OOWV im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.</p>
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Die überörtliche Trinkwasserleitung ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich daraufhin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>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>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Abwasser</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Freispiegel-Kanal in der Edenslooger Straße in den Endschacht 30060 eingeleitet werden. Die Sohlentiefe des Kanals liegt bei -0,07m. Aus diesem Grund wird das neue Wohngebiet nur über ein Pumpwerk angeschlossen werden können.</p> <p>Für das vorgesehene Pumpwerk muss eine ausreichend große Fläche im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen, die auch im Bebauungsplan als „Fläche für Abwasseranlagen“ ausgewiesen ist. Die Druckrohrleitung darf nicht in dem Grundstück „private Grünanlage“ verlegt werden, sondern muss im öffentlichen Raum liegen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 14 wird der Standort der Pumpstation festgesetzt.</p>
<p>Für Grundstücke, die nicht über eine öffentliche Straße erreichbar sind, muss ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorhanden sein. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.</p> <p>Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 14 einer privaten Verkehrsfläche wird als ausreichend für die Verlegung von Versorgungsleitungen angesehen.</p> <p>Die Gemeinde Werdum wird sich mit dem OOWV in Verbindung setzen und die Erweiterung des Schmutzwasserkanals besprechen.</p>

<p>Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vor Ort vereinbart werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifenfrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Vertrag vor Planung und Ausführung abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.-Nr.: 04977-919211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

7 LBEG Hannover		02.09.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p>		
<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. 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.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Es liegt bereits ein Baugrund- und Bodengutachten vor.</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 BGM Anwaltssozietät		19.03.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Bekanntlich vertreten wir</p> <p>.....</p> <p>anwaltlich.</p> <p>Die jeweils auf uns lautenden Vollmachten unserer Mandantin liegen Ihnen in beglaubigter Abschrift gemäß unserem Schreiben vom 19.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor.</p>		
<p>Mit Schreiben vom 19.03.2021 haben wir namens unserer Mandanten im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Anregungen und Bedenken vorgebracht. Diese Anregungen und Bedenken wurden ausweislich der einschlägigen Bekanntmachungen von ihnen verworfen. Hiernach sind die o. g. Entwürfe des B-Plans und der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit Begründung sowie begleitenden Unterlagen ausweislich der Sitzung des Rates der Gemeinde Werdum vom 17.06.2021 und am 07.07.2021 unverändert nach Maßgabe der dortigen Beschlussfassungen hinsichtlich der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht worden. Die vorbezeichneten Planentwürfe nebst begleitender Unterlagen (z. B. Baugrundgutachten, biologischer Fachbeitrag, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren etc.) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 ausgelegt. Im Rahmen der Auslegungsfristen tragen wir - namens und kraft Vollmacht unserer Mandanten - ergänzend vor. Diese wenden sich nach wie vor gegen die vorbezeichneten Planungen. Diese werden von unseren Mandanten insbesondere aus den nachfolgenden Gründen insgesamt beanstandet.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>(1) <u>Ausgangslage</u></p> <p>Die Eigentümerstellung unserer Mandanten dürfte unstrittig sein. Vorsorglich verweisen wir auf die Inhalte unseres Schreibens vom 19.03.2021 und die dort bezeichneten Grundstücke. Diese Grundstücke grenzen unmittelbar bzw. in relevanter Art und Weise an die in Rede stehenden Plangebiete an. Hieraus folgt, dass unsere Mandanten als Eigentümer unmittelbar von der Planung und deren Umsetzung betroffen sind.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

<p>a) Die planerischen Abwägungen beruhen nach Auffassung unserer Mandanten auf unzureichenden Tatsachengrundlagen. So wird in der Begründung zu dem Entwurf der 137. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehr an der Edenserlooger Straße / K14“ zu Ziff. 5.2.1 ausgeführt:</p> <p>„Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen national und internationalen Schutzstatus bedingen.“</p> <p>Gleichzeitig heißt es in der Ziff. 5.4.1 zu der Rubrik „Artenschutz“:</p> <p>Erforderliche Erhebungen werden noch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.“</p> <p>Hieraus folgt: Die Begründung ist in sich nicht plausibel, da vorgreiflich Feststellungen getroffen werden, die nach dem Begründungstext (noch) nicht verantwortlich hätten getroffen werden können. Entsprechendes gilt für die Ziff. 5.4.7 erwähnte „biologische Vielfalt“. Auch dort wird im Ergebnis nicht plausibel ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der (mutmaßlich noch nicht abschließend) prognostizierten Auswirkungen keine „erheblichen“ negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung erwartet.</p>	<p>Den Auslegungsunterlagen liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei, demnach sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.</p> <p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. zur FNP-Änderung wird den Ergebnissen des Fachbeitrages angepasst.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung u.a. zur biologischen Vielfalt beruhen auf der Biotoptypenkartierung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.</p>
<p>b) Soweit in der Ziff. 5.4.8 behauptet wird, die Planung habe keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft, ist z. B. die Problematik der „Erschließung“ (s. u.) sowie der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht hinreichend in Blick genommen:</p>	<p>Die Planung hat Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Durch die Bebauung wird den Anliegern die bisherige Sicht auf die freie Landschaft (teilweise) verstellt bzw. verbaut. Da es sich bei der Baulandentwicklung um einen normalen Prozess der örtlichen Weiterentwicklung handelt, kann er im rechtlichen Sinne nicht als erheblich angesehen werden. Die Ortsentwicklung ist als öffentlicher Belang vorrangig.</p>

<p>(1) Nach der Plankonzeption weist der bisherige Flächennutzungsplan - der jetzt geändert werden soll - für die in Rede stehenden Flächen des Plangebiets „landwirtschaftliche Flächen“ aus. Nach Maßgabe der Darstellungen der Veröffentlichung soll jetzt in der Örtlichkeit ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. In der Ziff. 1.1 der Begründung zu der 137. Änderung des Flächennutzungsplans heißt es:</p> <p>Die Gemeinde will nördlich der Edenserlooger Straße ein Wohngebiet und einen Feuerwehrstandort entwickeln. Es werden aus verfahrensrechtlichen Gründen zwei Bebauungspläne aufgestellt. Das Wohngebiet wird über den Bebauungsplan Nr. 14 nach dem Verfahren gemäß § 13 b BauGB entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass beide Bebauungspläne Rechtskraft erlangen. Der neue Standort der freiwilligen Feuerwehr soll an der Kreisstraße ausgewiesen werden. Es wird in einem zweistufigen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans.“</p> <p>„Damit wird - mit Bindungswirkung für das nachfolgende Verfahren zur Aufstellung des B-Plans im Ergebnis bestätigt, dass beide Aufstellungsverfahren miteinander verknüpft sind. Dies könnte für die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 b BauGB von Belang sein. Wir verweisen auf die nachfolgenden Ausführungen.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zum Planverfahren werden zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit beider Verfahren, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 und Nr. 15 als getrennte Verfahren sind vom BauGB gedeckt.</p>
<p>(2) Unabhängig davon sprechen gegen die Plankonzeption des Flächennutzungsplans die privaten Interessen der von uns vertretenen Mandanten und Grundstückseigentümer. Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir auf die nachfolgenden Ausführungen Bezug.</p>	
<p><u>2.B-Plan Nr. 14 „Baugebiet hinter der Feuerwehr“</u></p> <p>Ausweislich der Bekanntmachung hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 14 „Baugebiet hinter der Feuerwehr“ der Gemeinde Werdum soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB der bekannt gemachte-Bebauungsplan nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung der entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen und in Kraft gesetzt werden. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 durchgeführt. Mittels des B-Plans soll in einem erheblichen Umfang die bislang einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesenen Flächen, die zudem an die „Werdumer Leide“ nebst dazugehöriger Uferzonen angrenzen, als Flächen für Wohnbebauung dargestellt werden.</p>	<p>Die Ausführungen zum Planverfahren werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>a) Es wird beanstandet, dass mittels des seitens der Gemeinde vorgegebenen Verfahrens unzulässigerweise im Ergebnis einheitliche Außenbereichsflächen durch die Aufspaltung in mehrere Bebauungspläne künstlich die Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um den B-Plan dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB zuzuführen (vgl. Battis / Krautzberger / Löhr, Rn. 2 zu § 13 b BauGB mwN).</p>	<p>Das Planverfahren Nr. 14 ist durch die Vorschriften des § 13a BauGB gedeckt. Es ist keine rechtliche Unzulässigkeit des Verfahrens zu erkennen. Seit der Baugesetzbuch-Novelle vom 13.05.2017 werden Planungen im Außenbereich erleichtert. Hierfür wurde der § 13 b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in das Baugesetzbuch aufgenommen. Bebauungspläne können für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angeschlossen sind. Der Bebauungsplan Nr. 14 "Baugebiet hinter der Feuerwehr" kann somit gemäß § 13 b Baugesetzbuch aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan Nr. 15 "Feuerwehr an der Edenserlooger Straße" keine Wohnnutzung festsetzen wird, sondern eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, ist hier ein Verfahren nach §13b BauGB nicht möglich und wird auch nicht angewendet.</p>
<p>b) Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überplanung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der ausliegende Planentwurf entspricht nicht dem Gebot des § 1 a Abs. 2, S. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1 a Abs. 2, S. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden dürfen. Es ist nicht erkennbar, dass die vorbezeichneten - zwingend in die Abwägung einzustellenden Direktiven - hinreichend berücksichtigt sind.</p>	<p>Die Überplanung der Flächen ergibt sich aus dem Wohnraumbedarf der Gemeinde Werdum. In Werdum stehen nur landwirtschaftliche Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Das Gebiet wird mit einer Stichstraße optimal und sparsam erschlossen, insofern ist auch der Umgang mit Grund und Boden, entsprechend den Bauwünschen/-anforderungen im ländlichen Raum, als sparsam zu bezeichnen. Es liegt kein Verstoß gegen die Ziele des BauGB vor.</p>

<p>c) Die in diesem Bereich betroffenen Grundstücke stellen zu einem erheblichen Teil Feuchtwiesen und Feuchtbiootope bzw. Flächen dar, die in einer besonderen Weise schutzbedürftig und schutzwürdig sind. Dies bezieht sich insbesondere auf das Gewässer „Werdumer Leide“ sowie die angrenzenden Uferbereiche, die einen Schilfgürtel mit entsprechendem Bewuchs aufweisen.</p> <p>Aufgrund der mit dem B-Plan bezweckten Versiegelung wird dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes nicht bzw. nicht hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Ob und inwieweit die insoweit in Ziff. 4.2 des Gutachtens der Ingenieure Dr. Born - Dr. Emel GmbH erwähnte Regenwasserrückhalteeinrichtungen überhaupt geeignet sind, die durch die Versiegelung drohenden Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung hinreichend zu gewährleisten, wird deutlich in Frage gestellt. Die in der Ziff. 4.2.1.1 des Gutachtens vom 10.03.2021 aufgeführte wasserrechtliche Bemessung ist nicht plausibel, zumal Überflutungsereignisse ausgehend von dem benachbarten Gewässer (Werdumer Leide) ersichtlich unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Nach diesseitiger Einschätzung ist die wasserrechtliche Berechnung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung im Hinblick auf denkbare Dritteinleitungen nicht gewährleistet. Es ist ferner nicht erkennbar, inwieweit die vor Ort gegebenen Höhenlagen und damit der Oberflächenwasserabfluss hinreichend berücksichtigt wird.</p>	<p>Gemäß der Biotoptypenkartierung handelt es sich bei der Fläche vorwiegend um Intensivgrünland. An der Werdumer Leide ist kein Schilfgürtel vorhanden. Es handelt sich bei dem Plangebiet um keine schutzwürdigen Flächen.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept umfasst alle Aspekte des Hochwasserschutzes und ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Wasserverbänden aufgestellt worden.</p> <p>Eine wesentliche Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzeptes war eine Höhenaufnahme einschl. der Lage der umliegenden Gräben und Leitungen. Durch die Planung wird die Entwässerungssituation in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt.</p>
<p>d) Damit in Einklang befindet sich die Tatsache, dass das Baugrundgutachten der „Baugrund Ammerland GmbH“ vom 27.09.2019 zu Ziff. 9 „Wasserhaltung“ ebenfalls Bedenken aufweist. Offensichtlich ist ein entsprechend hoher Grundwasserstand zu verzeichnen, der dazu nötigt, Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich der Wasserhaltung zu treffen. Angesichts des Grundwasserstandes sind offensichtlich (ohne weitergehende technische Maßnahme) bestandssicherheitsgefährdende Zustände nicht auszuschließen. Erschwerend kommt hinzu, dass ausweislich der Stellungnahme vom 05.03.2021 (Ziff. 3 - Sielacht Esens) dokumentiert ist, dass das Gewässer „Werdumer Leide“ in niederschlagsreichen Perioden an die Grenze der „hydraulischen Leistungsfähigkeit“ gelangt. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit bezogen auf die weitergehende Versiegelung und die damit einhergehende Gefährdung insbesondere für die Grundstücke unserer Mandanten im Rahmen der bisherigen Planaufstellung das Oberflächenentwässerungskonzept ein Hochwasserereignis hinreichend berücksichtigt. Es wird beanstandet, dass der insoweit in den Unterlagen erwähnte Abstimmungsvorgang sich verantwortlich nicht aus der Veröffentlichung entnehmen lässt. Die Auslegung ist insoweit unzureichend.</p>	<p>Die Ausführungen zum Baugrundgutachten und zur Stellungnahme der Sielacht Esens werden zur Kenntnis genommen. Die dort erfolgten Fachhinweise und Aspekte sind in das Oberflächenentwässerungskonzept aufgenommen worden.</p> <p>Die Ergebnisse der Fachabstimmung sind den Planunterlagen zu entnehmen, die Auslegung ist insofern voll umfänglich und ausreichend.</p>

<p>e) Der Planung liegen (nach wie vor) keine verantwortlichen Verkehrskonzeptionen zugrunde. Es wird schlichtweg nur vermutet, dass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen für die im Bestand vorhandenen Grundstücke eintreten. Verantwortliche Feststellungen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht getroffen. Wir nehmen insoweit Bezug auf die Ausführungen zu Ziff. 3. a) unseres Schreibens vom 19.03.2021, welches vollinhaltlich zum Gegenstand des diesseitigen Sachvertrags gemacht wird.</p>	<p>Für ein relativ kleines Gebiet mit einer Stichstraße ist kein gesondertes Verkehrskonzept erforderlich. Die Aspekte zur Einmündung auf die Kreisstraße sind mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt worden.</p>
<p>3. <u>Abwägungsfehler der Planungen</u></p> <p>Die vorbezeichnete Planung beruht auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unserer Mandanten als „Bestandseigentümer“ werden ebenso wie die Interessen weiterer benachbarter Eigentümer von seit vielen Jahren bebauter Wohngrundstücke, in unangemessener Weise zurückgestellt. Nach wie vor ist es unseres Erachtens erforderlich, von einer Umsetzung der beanstandeten Planung Abstand zu nehmen.</p>	<p>Eine Bebauung von Freiflächen obliegt der kommunalen Planungshoheit. Keine bestehende Siedlung oder Anwohner haben ein grundsätzliches Recht auf „freie Sicht“ in die Landschaft. Insofern werden die öffentlichen Belange (Schaffung der Voraussetzungen für Wohnraum und einen Standort für die Feuerwehr) den privaten Belangen nicht in unangemessener Weise zurückgestellt. Die öffentlichen Belange haben hier eindeutig Vorrang.</p>
<p>4. <u>Bezugnahme</u></p> <p>Ergänzend nehmen wir vollinhaltlich Bezug auf unser Schreiben vom 19.03.2021, welches wir - zur Vermeidung von Wiederholungen - diesem Schreiben als Anlage nochmals beigefügt haben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Oldenburg, den 22.09.2021

M. Lux - Dipl. Ing.