

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ der Stadt Esens

Abwägungsvorschläge

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

06.02.2026

 **s c h e n**

Auricher Straße 17b

26427 Esens

Tel.: 0 49 71 – 20 04 70

Hafenstr. 20

26603 Aurich

Tel.: 0 49 41 - 990 13 63

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom **29.10.2024** bis zum **13.11.2024** statt. Es wurden 111 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 35 Stellungnahmen eingereicht wurden. Insgesamt beziehen sich 32 Stellungnahmen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen:

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (18.10.2024)2. Ericsson (18.10.2024)3. TenneT TSO GmbH (18.10.2024)4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (20.10.2024)5. Gasunie Deutschland Transport Service GmbH (21.10.2024)6. Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen (21.10.2024)7. Avacon Netz GmbH (22.10.2024)8. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (28.10.2024)9. Amprion GmbH (29.10.2024)10. Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Neuenburg (29.10.2024)11. Ostfriesische Landschaft (30.10.2024)12. Vodafone GmbH (06.11.2024) B-Plan13. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (08.11.2024)14. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. (11.11.2024)15. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (13.11.2024)	<p>Die Hinweise in den Stellungnahmen Nrn. 1 – 15 werden zur Kenntnis genommen.</p>

Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16. Bundesnetzagentur (18.10.2024)	
<p>Bitte richten Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Sonder oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de</p> <p>Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) kann gesondert mittels unseres Formulars angefragt werden, sofern noch nicht geschehen. Sie finden das Formular "Richtfunk-Bauleitplanung" unter: www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/UnternehmenInstitutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?blob=publicationFile&v=5</p> <p>Das vollständig ausgefüllte Formular senden Sie bitte an die E-Mail-Adresse: richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de</p> <p>Hinweise: (1) Für die Bearbeitung ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden. (2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die drei Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Formular „Richtfunk Bauleitplanung“ wird nicht ausgefüllt vorgelegt, da die festgesetzte Bauhöhe 20 m unterschreitet.</p>

<p>(3) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de</p>	
17. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (18.10.2024)	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen 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.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird bei Erfordernis berücksichtigt.</p>
<p>19. Bundesnetzagentur (25.10.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:</p> <p>Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes ("Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular "Richtfunk-Bauleitplanung" entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

=====

(1) Das Formular "Richtfunk-Bauleitplanung" sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Das Formular „Richtfunk Bauleitplanung“ wird nicht ausgefüllt vorgelegt, da die festgesetzte Bauhöhe 20 m unterschreitet.

Die zwei Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen.

20. EWE NETZ GmbH (25.10.2024)

Guten Tag,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

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.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietser-schliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen</p>	
<p>21. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover (LGLN) (28.10.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und Katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB 8RdErl. D. SozM i.d.F vom 18.04.96 Nd.MinBl. Nr. 21 S.835) gebe ich folgenden Hinweis:</p> <p>Nach Prüfung der Kartengrundlage ist diese lediglich für eine Bebauungsplanung ohne Auswirkung auf die geometrische Form der Grundstücke (Nr. 41.2.3 VV-BauGB) geeignet. Für die Bescheinigung durch meine Behörde ist daher der entsprechende Verfahrensvermerk zu verwenden (Siehe Anlage).</p> <p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan mit Auswirkung auf die geometrische Form der Grundstücke (Nr. 41.2.4 VV-BauGB) handeln, ist noch eine Grenzfeststellung nötig. Gerne erstellen wir Ihnen eine Kostenschätzung.</p> <p>Ich bitte Sie den Verfahrensvermerk auszutauschen oder die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage und die Grenzfeststellung zu beantragen.</p>	<p>Der Verfahrensvermerk wurde ausgetauscht.</p>
<p>22. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich (LGLN) (05.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p>	

<p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB- Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>23. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden (05.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Frau Greif,</p> <p>den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 und die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden in diesem Verfahren zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die Bedenken richten sich gegen die Ausweisung eines Teils der Planfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO. Entsprechend dem Planentwurf sind für diesen Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß der schalltechnischen Stellungnahme der IEL GmbH, Bericht Nr.: Nr. 5199-24-L1, von

Tag: 55 dB(A) / m²

und

Nacht: 45 dB(A) / m²

festgesetzt worden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel reichen für die Ausweisung der Planfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet nicht aus und liegen deutlich unter dem vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) vorgeschlagenen Emissionsansätze für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (s. folgenden Tabelle)

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen der schalltechnischen Stellungnahme der IEL GmbH, Bericht Nr. 5199-24-L1 und werden unverändert vorhabenbezogen festgesetzt.

Tabelle: Vom NLÖ empfohlene flächenbezogene Emissionspegel für die Bauleitplanung.

Gebietsnutzung	Flächenbezogene Schallleistung tagsüber (6 - 22 Uhr) in dB(A)		Flächenbezogene Schallleistung nachts (22-6 Uhr) in dB(A)	
	von - bis	Mittelwert	Von - bis	Mittelwert
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	57,5 .. 62,5	60	42,5 .. 47,5	45
uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5 .. 67,5	65	47,5 .. 52,5	50
eingeschränktes Industriegebiet Gle	67,5 .. 72,5	70	52,5 .. 57,5	55
uneingeschränktes Gewerbegebiet GI	> 72,5	--	>57,5	--

Die Planung ist im Hinblick auf die o. g. Bedenken anzupassen.

Soweit die Zuständigkeit zur Beurteilung des Immissionsschutzes beim Landkreis Aurich liegt, wie etwa im Bereich Verkehrslärm oder Einzelhandel, wird davon ausgegangen, dass diese in eigener Zuständigkeit im Verfahren beteiligt wurde und sich äußern wird.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

IEL-Stellungnahme Nr. 5199-24-L1_01_01

„Bei der zitierten Tabelle des NLÖ handelt es sich nicht um zwingend einzuhaltende Vorgaben, sondern lediglich um Empfehlungen, von denen im Einzelfall auch abgewichen werden kann.“

„Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die genannten Empfehlungen für immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) formuliert wurden, während es sich bei den vorgeschlagenen Emissionskontingenten um Schallemissionskontingente L_{EK} gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ handelt. Diese beiden Größen sind nur bedingt vergleichbar, auf keinen Fall aber identisch: im Falle von ISFP erfolgt die Berechnung nach der ISO 9613-2 unter Anwendung verschiedener Dämpfungsterme (z.B. Luftabsorption, Bodendämpfung), die bei der Berechnung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt werden.“

Die Landkreise Aurich und Wittmund wurden ebenfalls beteiligt.

Es erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung.

24. Deich- und Sielacht Harlingerland (07.11.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

<p>Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird schlussendlich dem Gewässer II. Ordnung Nr. 90/77 "Tonnenkamper Wasserzug" zugeführt. Hier handelt es sich um ein Gewässer, welches nicht ausgebaut ist, d. h. es findet sich ein Gewässerquerschnitt vor, der nicht den aktuellen Erfordernissen eines HQ100 Regenereignisses genügt.</p> <p>Unsere Beobachtungen bestätigen diese Gegebenheiten. Das vorgenannte Gewässer kommt schon bei Standardregenereignissen an seine Leistungsgrenze.</p> <p>Um diese Situation nachhaltig abzumindern, bitten wir um Aufstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes mit einer Regenrückhaltung. Hier z. B, wie beim Neubau des Aldi-Marktes in Westerholt schon praktiziert, mit einer unterirdischen Regenrückhaltung o. ä.</p>	<p>Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsanteils des Plangebietes und der geringfügigen zusätzlich möglichen Versiegelung wird ergänzend zu den bereits geplanten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung keine unterirdische Regenrückhaltung für erforderlich gehalten. Dies wurde bereits mit der Stadt Esens abgestimmt.</p>
<p>25. Deutsche Telekom Technik GmbH (11.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p>	
26. Gemeinde Dornum (11.11.2024)	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich nehme Bezug auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgelegten Unterlagen betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Esens bzw. der parallelen 149. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Esens. Nach Durchsicht der Unterlagen sieht die Gemeinde hier die Durchführung eines Moderationsverfahrens als erforderlich an.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass die raumordnerische Einordnung und Beurteilung für die Gemeinde Dornum von besonderem Interesse ist. Im Hinblick auf die raumordnerische Beurteilung wird entsprechend der Ausführungen in Ziffer 2. 3 der Vorentwurfsbegründung im Wesentlichen auf die Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse (erstellt von Dr. Lademann & Partner) Bezug genommen, so dass dieser entsprechend Gewicht beizumessen ist. Diese Verträglichkeitsanalyse lässt nach Auffassung der Gemeinde Dornum jedoch wesentliche Aspekte zu Unrecht in den Betrachtungen unberücksichtigt:</p> <p>Das in der Verträglichkeitsanalyse näher untersuchte Einzugsgebiet entspricht den politischen Grenzen. Eine nachvollziehbare Erklärung, warum hier die politischen Grenzen als Einzugsbereich gewählt wurden, ergibt sich nach unserer Auffas-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Raumordnerische Beurteilung wurde am 24.10.2025 überarbeitet und der Abwägung als Anhang beigefügt.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse wurde durch Stellungnahmen und Erwiderungen ergänzt. Diese sind der Abwägung als Anhang beigefügt.</p>

<p>sung nicht. Eine solche Abgrenzung erscheint auch lebensfremd, da dies die Neigung von Kunden unterstellt, nur in der eigenen Gemeinde einzukaufen. Dies dürfte jedoch nicht zutreffen, zumal es Aufgabe des Gutachtens ist, die Auswirkungen auf das Umland zu beurteilen. Das Umland endet in der Regel aber eben nicht an politischen Grenzen. Insbesondere dann nicht, wenn sich der untersuchte Standort als Agglomeration diverser Märkte zeigt und diesem damit ein größerer Anziehungseffekt nicht abzusprechen ist. Insofern ergibt sich hier ein entsprechender Anpassungsbedarf. Diese -nach hiesiger Auffassung angezeigte- Änderung des Einzugsgebiets wird Einfluss auf die auf Basis des unzutreffend ermittelten Einzugsgebiets getätigten Aussagen haben, die folgerichtig daher ebenfalls zu überarbeiten sind. In der Folge erachte ich eine grundlegende Überarbeitung der Analyse für erforderlich. Für eine solche spricht auch der Umstand, dass die Aussagen in dem Gutachten zur Nachnutzung des aktuellen ALDI-Standortes vage bleiben (Ziffer 7 der Analyse). Eine Worst-Case-Betrachtung erfolgt nicht.</p> <p>Zusammenfassend befürchtet die Gemeinde Dornum nachteilige Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche bzw. können diese auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen nicht ausgeschlossen werden. Es bestehen damit Bedenken der Gemeinde betreffend die vorliegende Planung.</p>	<p>Am 26.03.2025 fand der erste Moderationstermin statt. Der zweite Moderationstermin wurde am 07.08.2025 durchgeführt. Das Ergebnis des Moderationsverfahrens ist der Raumordnischen Beurteilung zu entnehmen.</p>
<p>27. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich (12.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Frau Greif,</p> <p>die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Nordseite der Landesstraße 10 (L10) grenzt sowie teilweise über die vorgenannte klassifizierte Straße verkehrlich erschlossen werden soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLSTBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken.</p> <p>Mit Bezug auf die Schalltechnische Stellungnahme wirken Verkehrslärmimmissionen der L8 und der L10 auf den Geltungsbereich ein. Die Orientierungswerte werden entsprechend der eben genannten Stellungnahme eingehalten (Punkt 7.4.3). Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L8 und der L10 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin auch über die vorhandene Zufahrt zur L10 erfolgen. Ansonsten wird entlang der L10 ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt.</p> <p>Sofern externe Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem keine Forderungen hinsichtlich des Lärmschutzes gestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird berücksichtigt.</p>
<p>28. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) (12.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Frau Greif, sehr geehrte Damen und Herren,</p>	

<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Versorgungssicherheit• Entsorgungssicherheit• Indirekteinleitung <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Samtgemeinde Esens durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Samtgemeinde Esens obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Entsorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Schmutzwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden können.

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

<p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Da es sich um einen Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes handelt, können die aktuellen Anschlussmöglichkeiten der Schmutzwasserentwässerung weiterhin genutzt werden.</p> <p>Werden zusätzliche Anschlüsse benötigt, ist umgehend Kontakt mit dem OOWV aufzunehmen. Aktuell werden keine deutlich höheren Abflussmengen als zum jetzigen Zeitpunkt erwartet.</p> <p>Indirekteinleitung: <u>Gastronomie und Fleischtheke:</u> Sowohl für den Gastronomiebereich (u.a. Backshop mit Ausschank von warmen Speisen) als auch für die Fleischtheke, sofern vorgesehen, ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht erforderlich.</p> <p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Söhlke unserer Betriebsstelle Harlingerland, Tel: 04977 919211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: st Stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>29. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (13.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren.</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 95 m Entfernung die Bahnstrecke 1570 Emden - Jever, Bahn-km 60,700. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Infrastrukturelle Belange</p> <p><u>Immissionen</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten zusätzlich um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord", dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Schutzmaßnahmen werden aufgrund des Abstandes von mind. 95 m nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei Erfordernis beachtet.</p> <p>Es erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung.</p>
<p>30. Landkreis Aurich (13.11.2024)</p>	
<p>Sehr geehrte Frau Greif,</p> <p>mit Schreiben vom 16.10.2024 teilten Sie mir mit, dass die Samtgemeinde Esens beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 110 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 13.11.2024 eine Stellungnahme abzugeben.</p>	

Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

Raumordnerische Bedenken

Seitens meiner Raumordnungsbehörde bestehen Bedenken gegen das Vorhaben, da der Standort auch auf PKW-Kundschaft auch aus dem weiteren Umkreis ausgerichtet ist. Der für das Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage erforderliche wesentliche fußläufige Einzugsbereich, liegt nach meiner Einschätzung nicht vor. Vor diesem Hintergrund sowie weiteren ggf. zu klärenden Punkten, die nachfolgend im Einzelnen aufgeführt sind, erachte ich die Durchführung einer Moderationssitzung für sinnvoll und notwendig. Unabhängig davon, bitte ich um weitere Beteiligung im vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Zum Vorhaben bzw. dem dargelegten Verträglichkeitsgutachten sowie der raumordnerischen Ersteinschätzung, ergeht insgesamt folgende Rückmeldung:

Zum Nachweis der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. Integrationsgebotes gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 wird auf die Einzelhandelsleitlinien der Stadt Esens verwiesen. Auch die Ersteinschätzung der Regionalplanung des LK Wittmund verweist darauf. Die Leitlinien sind jedoch nicht Bestandteil der ausgelegten Verfahrensunterlagen. Lediglich in der raumordnerischen Ersteinschätzung der Regionalplanung des Landkreis Wittmund ist ein Ausschnitt daraus abgebildet. Offenbar beruht die Abgrenzung nicht auf einer gutachterlichen Basis, wie sie bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes üblich ist. Die Einstufung des Vorhabenstandortes seitens der Regionalplanung des Landkreis Wittmund als Nebenzentrum wird vom Landkreis Aurich nicht geteilt. Der Standort ist ganz überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, was sich neben dem Vorhandensein von Betrieben mit großvolumigen Sortimenten (Baumarkt,

In der überarbeiteten raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Wittmund vom 24.10.2025 sowie den Stellungnahmen und Ergänzungen der Auswirkungsanalyse wird auf die genannten Punkte eingegangen. Diese sind der Abwägung als Anhang beigefügt.

Landmaschinenhandel) auch an der Orientierung der Einzelhandelsbetriebe entlang der Landesstraße 10 (Wittmunder Str.) ausdrückt, die zudem als erhebliche räumliche Barriere für Fußgänger und Radfahrer wirkt. Zwar sind auch einzelne Dienstleistungsbetriebe vorhanden, das gem. Definition des LROP erforderliche vielfältige und dichte Angebot, das einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich hat, liegt jedoch nach meiner Auffassung nicht vor. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend gewerblich geprägt. Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist lückenhaft. Nach meiner Einschätzung handelt es sich bei dem Standort um eine Fachmarkttagglomeration. Die "Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung" (gif) definiert Fachmarkttagglomerationen wie folgt: *Fachmarkt-Agglomerationen stellen meist eine gewachsene räumliche Konzentration verschiedener Fachmärkte (teils discounterlastig) gleicher oder unterschiedlicher Branchen bzw. Warengruppen dar, die nicht einheitlich geplant und verwaltet werden und meist unterschiedlichen Eigentümern gehören. Es erfolgt daher keine gemeinsame Werbepolitik wie bei einem Fachmarktzentrum oder Shopping-Center. Die Zufahrt zu den Fachmärkten einer Agglomeration erfolgt über eine jeweils separate Zuwegung. Gemeinschaftlich genutzte Kundenparkplätze treten gelegentlich auf, bilden jedoch die Ausnahme."*

Zwar steigt die Verkaufsfläche durch den ALDI Umzug zunächst um "nur" 175, durch die Planung könnte vor Ort die Verkaufsfläche im nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment jedoch um insgesamt 1.050 m² steigen. Die Bewertung des Vorhabens hat gem. entsprechender Rechtsprechung vor dem Hintergrund des realistischen worst-case zu erfolgen. Die Prüfung im Verträglichkeitsgutachten Kap. 7 wird entsprechend begrüßt. Hierzu bitte ich jedoch um Rückmeldung, ob für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen in der Tab. 12 die gesamte Verkaufsfläche des Altstandortes ALDI berücksichtigt wurde. Hintergrund ist, dass gem. Angaben auf S. 39, das Gutachterbüro nicht davon

ausgeht, dass eine Nachnutzung des Altstandortes unter Ausnutzung der vollständigen Verkaufsfläche erfolgen würde.

Bereits heute überwiegt die Verkaufsflächenzahl im periodischen Bedarf im "Nebenzentrum" die Verkaufsfläche des Hauptzentrums Innenstadt. Angesichts der im Kap. 7 ermittelten durchaus hohen Umsatzumverteilungsquoten empfiehlt meine Raumordnungsbehörde, zum Schutz umliegender Zentraler Versorgungsbereiche, den Altstandort des ALDI Marktes zu überplanen und nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente dort auszuschließen.

Das im Kap. 4.3 der Auswirkungsprognose dargelegte Einzugsgebiet, ist nach meiner Einschätzung angesichts der 3.435 m² Verkaufsfläche insgesamt zu klein prognostiziert. Der sehr guten Erreichbarkeit per PKW über die Landesstraße sowie die zusätzliche Magnetwirkung der weiteren vorhandenen Märkte, wird hier zu wenig Rechnung getragen. Nach meiner Einschätzung können östliche Räume der Gemeinde Dornum im Vorhabeneinzugsgebiet liegen. Entsprechend ist eine Betroffenheit des Zentralen Versorgungsbereiches Dornums zu prüfen.

Bzgl. des Bebauungsplan-Entwurfes ergeht folgende Rückmeldung:

"Ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² mit zentrenrelevanten Kernsortimenten" (Im Sondergebiet SOE1):

Diese Festsetzung würde auch andere zentrenrelevante Sortimente als periodische Sortimente als Hauptsortiment zulassen. Im Bebauungsplan kann jedoch nur das Vorhaben zulässig gestaltet werden, dass auch in der Auswirkungsprognose überprüft wurde. Entsprechend ist die Textl. Festsetzung auf einen Markt mit periodischem Hauptsortiment zu beschränken.

<p>Ich weise zudem darauf hin, dass die anvisierten Verkaufsflächen von insg. 3.495 m², die im Gutachten geprüften Gesamtverkaufsflächen von 3.435 m² übersteigen. Zudem deckt sich die geplante Fläche für den aperiodischen Bedarf des ALDI nicht mit der gutachterlich geprüften Fläche. Gem. Auswirkungsanalyse sind 105 m² aperiodischer Bedarf geplant. Gem. Bebauungsplan sollen jedoch max. 20 Prozent der Gesamtverkaufsfläche (210 m²) für den aperiodischen Bedarf zugelassen werden.</p>	
<p>31. Landkreis Friesland (13.11.2024)</p>	
<p>Es besteht eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 20 qm in Summe, jedoch nicht alleinig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Wangerland, Gemeinde Wangerooge und die Stadt Jever jedoch als gering zu bewerten, sodass keine Bedenken vorliegen. Ein Moderationsverfahren gemäß EH-Kooperation Ost-Friesland wird nicht gewünscht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>32. Landkreis Wittmund (12.11.2024) B-Plan</p>	
<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Fachbereiche meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>FB 01 Steuerung und Kreisentwicklung</p> <p>FB 32 Ordnung</p> <p>FB 40 Schulen, IT, Gebäude</p> <p>FB 50 Jugend und Soziales</p>	

<p>FB 53 Gesundheit</p> <p>FB 60 Bauen</p> <p>FB 68 Umwelt</p> <p>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. FD 60.1 Bauordnung</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Keine Anregungen.</p> <p>Brandschutz Keine Anregungen.</p> <p>Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken, sofern die in dem Bericht-Nr.: 5199-24-L1 der Fa. IEL unter 8. (Seite 19) genannten Vorschläge für textliche Festsetzungen übernommen werden. Außerdem ist der dort genannten Empfehlung Folge zu leisten: „Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte für den Gewerbelärm im Osten der Teilfläche "WA" wird zusätzlich empfohlen, den überbaubaren Bereich entsprechend einzuschränken.“</p> <p><u>2. FD 60.2 Planung</u></p> <p>Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.</p> <p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken</p> <p><u>3. FD 68.1 Natur- und Klimaschutz</u></p> <p>Gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen erhebliche Bedenken.</p> <p>Laut Umweltbericht (Teil II der Begründung) ergibt sich für den geplanten Eingriff gem. Kap. 16 ein Defizit über 831 Wertpunkte, welche über Kompensationsmaßnahme auszugleichen sind. In Kapitel 18 ist auf die Notwendigkeit des Ausgleichs hingewiesen, jedoch fehlen Angaben zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie dessen Verortung gänzlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde mit der externen Ausgleichsmaßnahme ergänzt. Auf dem ca. 1 ha großen Flurstück 160/2, Flur 5, Gemarkung Westerholt wird die Fläche durch die Anlage von naturnah zu entwickelnder Gewässerflächen, von der Wertstufe III bis IV (mittlere bis hohe Bedeutung im Naturhaushalt) auf die Wertstufe IV bis V (hohe bis sehr hohe Bedeutung im Naturhaushalt) aufgewertet.</p>
---	---

<p>Zudem ist nicht nachvollziehbar dargestellt, warum der Baumbestand über 995 m² im Ist-Zustand die Wertstufe 2 und in der Planung über dieselbe Flächengröße die Wertstufe 3 erhält, ohne dass entsprechende Aufwertungsmaßnahmen festgelegt wurden (vgl. Tabelle in Kap. 16 zum Umweltbericht).</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens der UNB kann erst nach Einreichen entsprechender Kompensationsmaßnahmen inkl. deren Verortung abgegeben werden.</p> <p><u>4. FD 68.2 Wasserwirtschaft I Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume wird eine Nachpflanzung dauerhaft gesichert. Die Fläche findet jedoch keine positive Berücksichtigung in der Bilanzierung, diese werden unverändert als Bestand angenommen.</p> <p>Es erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--