Gemeinde Wangerland

123. Flächennutzungsplanänderung

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 10.03.2022
TenneT TSO GmbH, 10.03.2022
Avacon Netz GmbH, 10.03.2022
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 15.03.2022
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG, 21.03.2022
Ericsson Services GmbH, 22.03.2022
DFS Deutsche Flugsicherung, 29.03.2022
Deutsche Telekom Technik GmbH (Trassenauskunft), 31.03.2022
Vodafon GmbH / Vodafon Deutschland GmbH, 20.04.2022

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Siehe nachfolgende Seiten.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 08.04.2022	
Fachbereich Straßenverkehr: Die vorgelegte Bauleitplanung berührt die Belange des Fachbereiches Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde sowie als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 87. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) vom 15.03.2022 bzgl. der Erschließung des Sondergebiets.	Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat mit Schreiben vom 15.03.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da die verkehrliche Erschließung weiterhin über die vorhandenen Gemeindestraßen erfolgen soll und Änderungen im Bereich des Knotenpunktes K 87 / Im Gewerbegebiet nicht vorgesehen sind.
Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Hinweis: im Vorfeld wurde das Moderationsverfahren gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt und mit einem regionalen Konsens abgeschlossen. Ein zusätzliches Verträglichkeitsgutachten hat die zu ergänzenden Inhalte behandelt, sodass insgesamt nun eine raumordnerische Verträglichkeit hergestellt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Fachbereich Umwelt: Untere Wasserbehörde: Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen Bedenken gegen Einzelheiten der dargestellten Planung. Im Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wangerl.) sowie im entsprechenden Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. I/25 "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel" ist ein Fließgewässer vorhanden. In den entsprechenden Planzeichnungen fehlt die Wiedergabe, d. h. die Darstellung dieses Gewässers. Bei diesem Fließgewässer handelt es sich um die "Hohenkirchener Leide", dies ist ein Verbandsgewässer, unterhaltungspflichtig ist die Sielacht Wangerland. Die Sielacht Wangerland ist als Unterhaltungsverband Nr. 88 einer der Verbände, welche im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zwecks Gewährleistung der Gewässerunterhaltung verankert ist, s. dort Anlage 4 - zu den §§ 63 und 64 des NWG. Die Hohenkirchener Leide ist ein Gewässer II. Ordnung, und hat eine entsprechende Bedeutung für den Wasserhaushalt und hinsichtlich der Gewährleistung der überörtlichen Entwässerungsfunktion.	Die Darstellung als Gewässer erfolgt weiterhin nicht, da der Graben verrohrt werden soll. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. I/25 wird ein Leitungsrecht aufgenommen, um den zukünftig verrohrten Verlauf im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 08.04.2022	
Gegen eine Verrohrung des Gewässerabschnittes innerhalb des Geltungsbereiches, wie in der Begründung zum Bebauungsplan als beabsichtigt geschildert, bestehen Bedenken. Auch gegen die Überbauung dieses Gewässers, wie sie in der Begründung erläutert und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit dem Umriss der Baugrenze dargestellt ist, bestehen Bedenken (Darstellung des Gewässerbestandes fehlt). Die Hohenkirchener Leide ist hier als Gewässer II. Ordnung im Sinne des § 39 des Niedersächsischen Wassergesetzes zu berücksichtigen, was auch die entsprechenden Vorgaben für Abstände einer Bebauung und für Gewässerrand- bzw. Unterhaltungsstreifen umfasst. Bei Auswirkungen auf diese Aspekte ist die zuständige Sielacht Wangerland in Abstimmungen einzubeziehen. Eine Genehmigungsfähigkeit - nach WHG - der vorgelegten Planungen und die Auswirkungen auf das Gewässer sind zudem in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.	
Der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/25 enthaltene Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2b (von 1978) enthält Eintragungen zum Gewässer II. Ordnung, "Schaugraben 104", diese betreffen auch den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes Nr. I/25, sind dort in der jetzigen Fassung jedoch nicht enthalten. Hier sind Überarbeitungen und Abstimmungen erforderlich.	Diese Hinweise betreffen den parallel aufgestellten Bebauungsplan.
Zu den mit der Bekanntmachung veröffentlichten Unterlagen gehört keine Darstellung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung, z. B. in Form eines Entwässerungsentwurfes für den Geltungsbereich.	Durch das Büro K&R Ingenieure wurde im Mai 2022 ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide im Bereich der schon vorhandenen Unterführung an der Herderstraße in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s*ha.
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. I/25.	

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 08.04.2022	
Die Hohenkirchener Leide als Gewässer II. Ordnung hat jedoch große Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Bereiches. Als Biotoptyp Graben spielt sie eine wichtige Rolle in der ökologischen Ausgestaltung des ansonsten bebauten Gebietes. Das Gewässer ist zwar im geltenden Bebauungsplan nicht als zu erhalten eingetragen aber aufgrund des Alters des Bebauungsplans (1978) hat sich hier über 40 Jahre ein Verbundsystem zwischen dem Gewässer dem Gehölzsaum und der Grünlandflächen entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass auch verschiedenste Tierarten den Standort als Fortpflanzungs- und Lebensstätte nutzen. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung begründet sich in der völligen Beseitigung der Biotopstrukturen. Es wird der Lebensraum der gewässertypischen Tier- und Pflanzenwelt völlig zerstört. Gerade in bebauten Gebieten ist nur ein offenes Gewässer in der Lage, für eine Verbesserung des Lebensraumes für an Wasser gebundene Kleinlebewesen und Pflanzen zu sorgen. Verrohrungen dürfen daher im Interesse der Ökologie nur ausnahmsweise aus zwingenden Gründen zugelassen werden. Zu der Ausstattung und der Wertigkeit des Gewässers und seiner Umgebung (Gehölzstreifen und Grünland) sowie deren Wechselbeziehungen sind im Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu treffen. Dafür sind Aufnahmen und Bewertungen von möglichen Amphibien- und Brutvogelvorkommen durchzuführen. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass der Änderungsbereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt war und die Fläche auch so genutzt wurde. Es erfolgt nun eine Darstellung als Sondergebiet, so dass hier keine weitergehenden erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes sind ebenfalls keine weitergehenden Eingriffe in die Abwägung einzustellen, da der Graben bisher schon als überbaubar festgesetzt war. In Bezug auf die Verbotstatbestände des Artenschutzes wurde festgestellt, dass lediglich auf Brutvögel in dem seitlichen Gehölz Rücksicht zu nehmen ist. Bei Beseitigung des Gehölzes ab dem 30.09. werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, die die Umsetzung der Planung verhindern könnten.
<u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

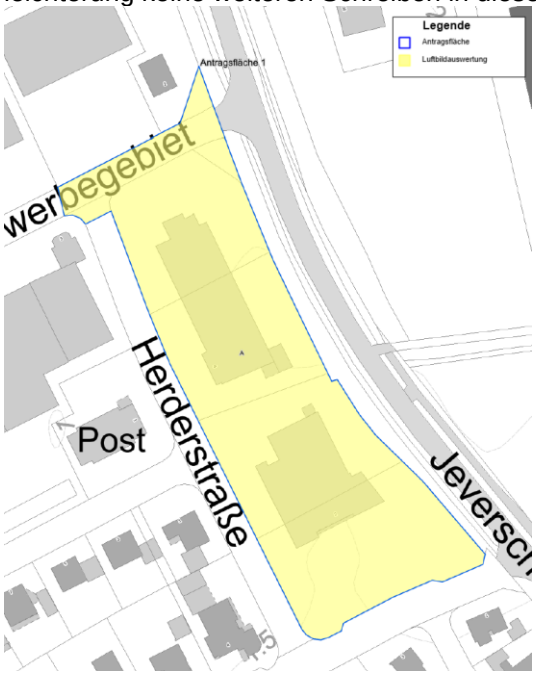
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Sielacht Wangerland, 21.03.2022	
gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von hier Bedenken. Die Bauleitplanung sieht vor, das Gewässer II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" zu verrohren und zu überbauen. Das Gewässer verfügt in diesem Bereich bereits über eine längere Verrohrung im Bereich des Postgebäudes und zwei weiterer Verrohrungen in der Herderstraße und der Kreisstraße. Eine weitere Verrohrung ist im Anschluss des Postgebäudes in westliche Richtung geplant bzw. bereits durch den Landkreis Friesland genehmigt. Durch die nunmehr zusätzlich geplante Verrohrung würde eine durchgehende Verrohrung mit einer Länge von ca. 175 m entstehen. Da das Gewässer aufgrund der Einstufung als Gewässer II. Ordnung überörtliche Bedeutung hat und der Verband aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes in der Pflicht steht, den Wasserabfluss jederzeit zu gewährleisten, wird der Verband der vorgesehenen Verrohrung nicht zustimmen können. Zusätzlich erschwerend ist die Überbauung des Gewässerlaufs, die einen späteren Ausbau des Gewässers bzw. Reparaturmaßnahmen an der Verrohrung ausschließen würden. Die Bedenken des Verbandes wurden bereits zu Beginn der Planung in 2020 gegenüber dem Planer und der Gemeinde mitgeteilt. Eine Lösung wurde ebenfalls bereits seinerzeit von Seiten des Verbandes vorgeschlagen, in dem die überörtliche Entwässerung, insbesondere des westlich von Hohenkirchen befindlichen Gebietes über den Ausbau des Gewässers nördlich des neuen Baugebietes am Wangermeer und der Herstellung einer Gewässerverbindung durch die K 87 im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Kreisel erstellt wird. Hierzu müssen allerdings folgende Punkte erfüllt sein: , • Für den Anschluss des nördlich der Zufahrt zum Baugebiet am Wangermeer befindlichen Gewässers an das westlich der Kreisstraße befindlichen Gebietes ist eine Rohrverbindung im Bereich der K 87 herzustellen, Diese Maßnahme könnte im Zuge der geplanten Herstellung des Kreisels durchgeführt werden. • Die Sielacht Wangerland würde die Unterhaltung des gesamten Gewässerabschnittes (Gewässer nördlich des neuen Baugebietes am Wangermeer) übernehmen und das Gewässer zu einem Gewässer II. Ordnung aufstufen lassen.	Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass der Änderungsbereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt war; eine Darstellung des Gewässers erfolgt auch bisher nicht. Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Sielacht Wangerland, 21.03.2022	
• Die Gemeinde müsste im Gegenzug die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und die im Eigentum der Sielacht Wangerland befindlichen Flurstücke des Gewässerlaufs in ihr Eigentum übernehmen. Die Sielacht Wangerland würde alsdann die Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung beim NLWKN in Oldenburg beantragen und in diesem Zuge die Gewässerzuständigkeit neu' regeln, Hierzu bedarf es einer Erklärung der Gemeinde Wangerland zur Übernahme der Unterhaltungspflicht des Bestandsgewässers in Hohenkirchen. Mit Umsetzung der Maßnahme würde auch die Wirksamkeit der Satzungsbestimmungen hinsichtlich der Freihaltung der Räumuferstreifen der Sielacht im Bereich der Ortslage entlang des heutigen Gewässerverlaufs entfallen, so dass die geplanten Maßnahmen durch die Satzungsbestimmungen des Verbandes nicht weitergehend eingeschränkt werden. Voraussetzung für die aufgezeigte Lösung ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu den erforderlichen Maßnahmen und der vorgesehenen Neuordnung der Unterhaltungszuständigkeiten.	
EWE Netz GmbH, 11.03.2022	
„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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
EWE Netz GmbH, 11.03.2022	
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. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. 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. 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.	

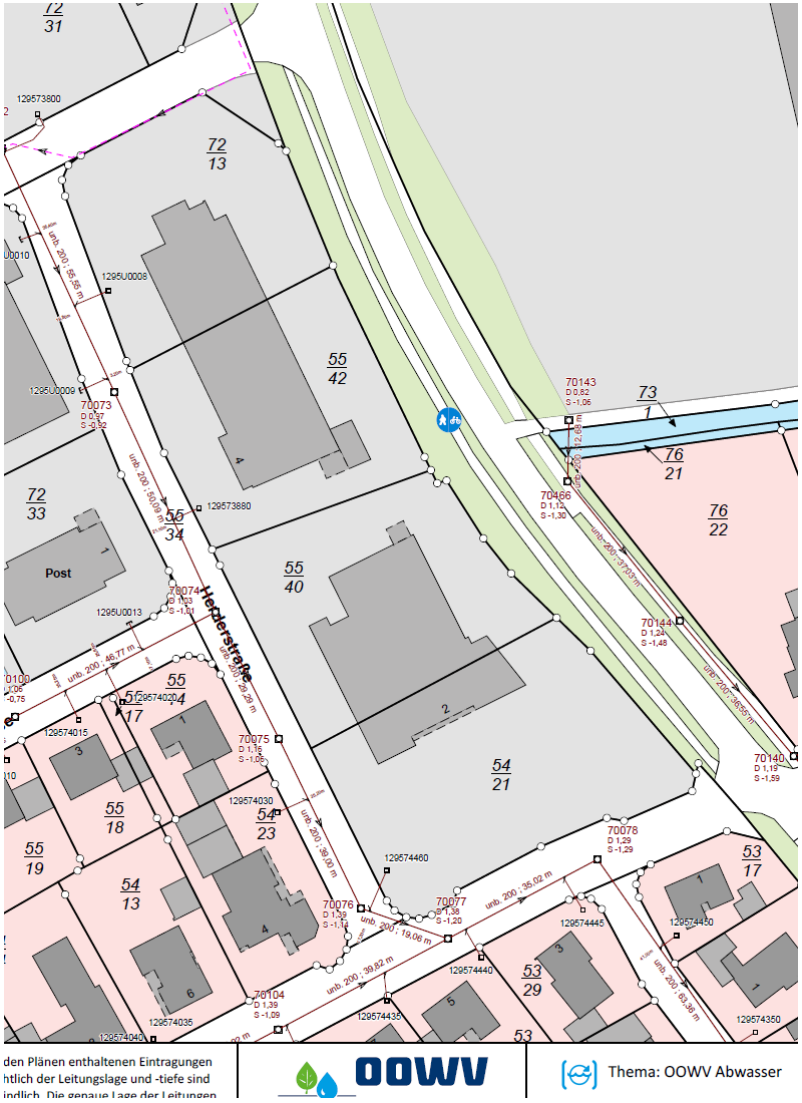
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
EWE Netz GmbH, 11.03.2022	
Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.“	
Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.03.2022	
vielen Dank für Ihr Schreiben. Durch das markierte Planungsgebiet verläuft kein Richtfunk. Die benachbarte Richtfunktrasse hat genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keine Einsprüche gegenüber ihren Planungen. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	Die Ericsson Services GmbH hat mit Schreiben vom 22.03.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022	
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.	Auf eine Luftbildauswertung für das Plangebiet wird verzichtet, da es bereits fast vollständig bebaut ist. Bei den in früheren Zeiten stattgefundenen Erdarbeiten haben sich keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben.

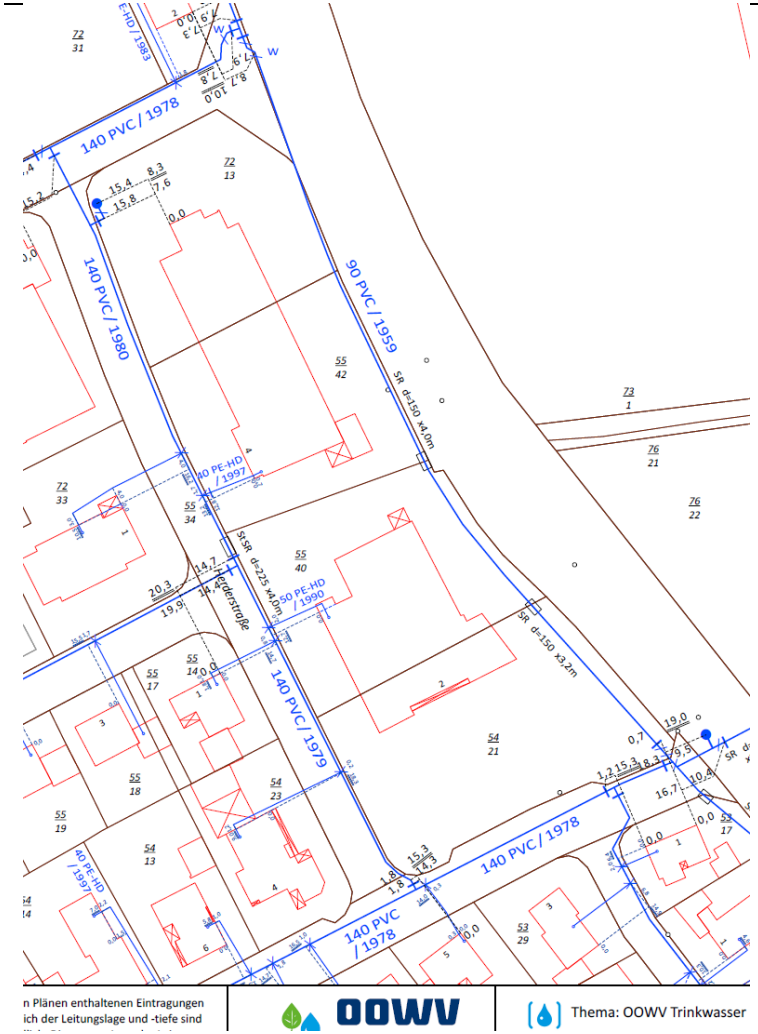
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022	
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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. **Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.** 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 Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Wangerland, K 87 B Plan I/25 und 123 Änderung FNP Antragsteller: Gemeinde Wangerland Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung **Fläche A** Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung:	

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022	
Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.  	

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
OOWV, 11.04.2022	
wir nehmen zu der oben Bauleitplanung wie folgt Stellung: Das Gebiet ist voll erschlossen. Im Bereich des Bebauungsgebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Die vorhandenen Übergabeschächte müssen weiter genutzt werden. Es muss ein Entwässerungsplan für Schmutz- und Regenwasser erstellt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.
<u>1. Gastronomie/“Back-Shop“:</u> Für die Gastronomiebetriebe (Innen- und Außengastronomie), einschließlich ‚Back-Shop‘ (sofern warme Speisen angeboten werden bzw. eine Ausgabe von warmen Speisen geplant ist), sind jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenameschacht beziehen sich nur für die Abwasserstränge „Abwasser aus dem Küchen- bzw. Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.
<u>2. Fleischtheke:</u> Für den Bereich „Fleischvorbereitung für die Fleischtheke“ (sofern vorhanden) ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich bzw. aus dem Vorbereitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
OOWV, 11.04.2022	
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist und somit nicht zulässig ist. Es ist aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich, wie mit dem Oberflächenwasser umgegangen werden soll. Sollte das Oberflächenwasser nicht in ein offenes Gewässer eingeleitet werden, muss das Oberflächenwasser abgeleitet werden. Es ist momentan unklar, ob in unmittelbarer Nähe ein Regenwasserkanal zur Verfügung steht. Es muss dann jedoch eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/s*ha berücksichtigt werden. Es sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich einzuplanen. Diese sind gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. ……..	Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde im Mai 2022 durch das Büro K&R Ingenieure ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s*ha.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
	

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
OOWV, 11.04.2022  	

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 14.04.2022	
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits fast vollständig bebautes innerörtliches Gebiet. Es liegen keine speziell für dieses Plangebiet beachtlichen Bewilligungen bzw. Berechtigungen vor.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022	
die Gemeinde Wangerland möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen schaffen. Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Wir begrüßen es grundsätzlich, dass die Gemeinde Wangerland die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung anstrebt.	
Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zur angestrebten Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters. Für das Vorhaben wurde jedoch bereits im November 2021 ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Wir gehen deshalb davon aus, dass für den Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von ca. 1.950 m2 angestrebt wird und in dem Baukörper ein Backshop integriert werden soll.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan.
Im Zuge des Moderationsverfahrens wurde vereinbart, dass das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner eine zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA in verschiedenen Punkten überarbeitet.	
Dr. Lademann und Partner hat seine Arbeiten zwischenzeitlich abgeschlossen und der Landkreis Friesland hat den Teilnehmern der Moderation das „Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben - Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Stand: 15.02.2022)" zugesandt. Laut Landkreis soll dieses Gutachten in das vorliegende Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wangerland einfließen.	Die Darstellung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan wird gestützt auf das Moderationsverfahren, das stattgefunden hat sowie auf das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner vom Februar 2022, das sich während des Beteiligungsverfahrens noch in der Abstimmungsphase befand und daher nicht Teil des öffentlichen Beteiligungsverfahrens war. Zur öffentlichen Auslegung wird das Gutachten allen Beteiligten zur Verfügung stehen.
Das Verträglichkeitsgutachten ist nicht Bestandteil der nun bereitgestellten Planunterlagen. Im nächsten Beteiligungsschritt sollen diese aber um das Gutachten ergänzt werden (vgl. Begründungen, S. 6). Da es kein Bestandteil der Planunterlagen ist, werden wir uns an dieser Stelle nicht tiefergehend dazu äußern, machen jedoch auf Folgendes aufmerksam:	

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022	
Im Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland haben wir darauf hingewiesen, dass das Vorhaben unserer Einschätzung nach nicht mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) vereinbar ist, weil • aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland bisher nicht eindeutig hervor geht, ob der festgelegte „Ergänzungsstandort Grundversorgung Jeversche Straße/ Heinrich-Steinberg-Straße" ein Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Hohenkirchen" ist, • der „Ergänzungsstandort" durch das Vorhaben räumlich und funktionell einen Umfang annehmen würde, der gleichberechtigt neben den zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hohenkirchen" tritt bzw. diesen sogar überstrahlt und • das Vorhaben somit nicht konform mit dem Integrationsgebot des LROP ist. Dr. Lademann und Partner äußern sich in ihrem Gutachten nicht zu dieser Problematik. Wir halten es für notwendig, dass das Gutachten um entsprechende Einschätzungen des Gutachters ergänzt wird.	Es ist im Moderationsverfahren abgestimmte Meinung, dass der Ergänzungsstandort nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist und daher eine Prüfung zur Ausnahme vom Integrationsgebot erfolgen muss. Diese Prüfung wurde durch das Gutachten Dr. Lademann und Partner (Februar 2022) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Ausnahmeregelung gem. LROP angewendet werden kann. Der Umfang des Ergänzungsstandortes in Bezug auf den Ortskern ist nach Auffassung der Gutachterin nur bei der Argumentation des sog. Anschmiegens an einen zentralen Versorgungsbereich bewertungsrelevant. Diese Konstellation ist hier aber nicht gegeben, da ein eigener Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bewertet wurde (zur Ausnahme Integrationsgebot siehe oben).
Des Weiteren hatten wir im Moderationsverfahren gefordert, dass der Gutachter prüft, ob bei dem Vorhaben die Agglomerationsregel des LROP zum Tragen kommt. Dies geschieht bisher nur in sehr knapper und nicht vollständig nachvollziehbarer Art und Weise. Hier ist das Verträglichkeitsgutachten um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.	Die Agglomerationsregel des LROP bezieht sich auf Standorte mit mehreren, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die dann gemeinsam denselben Regeln unterliegen wie großflächiger Einzelhandel. Da hier aber ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant wird, ist dies nicht extra abzuprüfen. Im Einzelhandelskonzept wird diese Bündelung von Lebensmittelmärkten außerdem als positive Standorteigenschaft hervorgehoben Im Gutachten Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wurde das Vorhaben auch stets in dieser Gemengelage geprüft (z.B. was die Ausstrahlkraft im Einzugsgebiet angeht). Das Verkaufsflächen-Gewicht wird dort indirekt im Beeinträchtigungsverbot abgebildet.
Abschließend weisen wir darauf hin, dass, sollte im Rahmen des Planvorhabens ein Backshop realisiert werden, dies einen nicht unbedeutenden wirtschaftlichen Druck auf die beiden im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Hohenkirchen" angesiedelten Bäckereien hätte. Sollte eine der beiden oder beide Bäckereien in der Folge schließen müssen, würde dies den ZVB „Ortsmitte Hohenkirchen" nicht unbedeutend schwächen.	Es trifft zu, dass das Vorhaben inkl. Bäcker eher mit den anderen typgleichen und typähnlichen Wettbewerbern mit den integrierten Backnischen am Standort konkurriert. Zudem ist der umverteilungsrelevante Umsatz im Ortskern ausgesprochen marginal (innerhalb des Einzugsgebiets ist der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz kaum rechnerisch nachweisbar mit 0,11 Mio. € Prognoseungenauigkeit).
Fazit: Wir begrüßen, dass die Gemeinde Wangerland mit dem Planvorhaben eine Stärkung der Nahversorgungssituation anstrebt. Wir halten das Vorhaben grundsätzlich hierfür geeignet. Da die Planunterlagen jedoch noch keine Angaben zur konkreten Ausgestaltung des Vorhabens enthalten, können wir es an dieser Stelle aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht noch nicht abschließend bewer-	Im Fazit des Gutachtens wird noch einmal zusammengefasst, dass der Ortskern Hohenkirchen kaum von Umsatzverteilung betroffen sein wird, da er wegen einer anderen Angebotsausrichtung nicht im Wettbewerb zum geplanten Edekamarkt steht.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022	
ten. Mit Blick auf das stattgefundene Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland weisen wir auf einen noch ungelösten Konflikt mit dem LROP hinsichtlich des Integrationsgebots hin, der im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen ist. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.	Im Kap. 7.4 des Gutachtens Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wird das Thema Integrationsgebot bzw. Anwendung der Ausnahmeregelung behandelt. In der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung befindet sich eine Zusammenfassung dazu.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Private Stellungnahme 1, 17.03.2022	
mit Datum vom 04.03.2022 wurde bekannt gegeben, dass o.g. Bebauungsplan aufgestellt wurde und der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit gegeben, sich dazu zu äußern. In der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Seite 9f unter B.3 Natur und Landschaft, sowie im Bebauungsplan Nr. I/25 auf Seite 12f unter B.3 Natur und Landschaft, in der vorhandenen Situation die sich zwischen den bestehenden Gebäuden befindliche „Hohenkirchener Leide" gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I/2b von 1978 als nicht schützenswertes Biotop Graben dargestellt. Der neue Bebauungsplan schafft folgerichtig die Möglichkeit der Überbauung wie es auch auf dem neuen Bebauungsplan Nr. I/25 in der Zeichnung abgebildet ist.	
Jedoch wurde hier die tatsächlich vorhandene Situation falsch dargestellt. Abweichend zum vorhandenen und aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. I/2b von 1978 ist der „Schaugraben 104" namentlich die „Hohenkirchener Leide" nicht verlegt worden. Auch handelt es sich hier nicht um ein nicht schützenswertes Biotop Graben, sondern um ein Fließgewässer II. Ordnung mit der Nr. 132 nach Niedersächsischem Wassergesetz mit einer überörtlichen Bedeutung, welches für die Entwässerung der dahinterliegenden Flächen zuständig ist.	Der Graben ist als Bestand im Gebiet in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben worden. Als planerische Zielsetzung wurde formuliert, dass der Graben überbaut werden kann. Er ist daher weiterhin nicht im Bebauungsplan als Graben festgesetzt. Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.
Noch im Jahr 2020 planten wir den Verkauf des Grundstückes hinter dem jetzigen Postgebäude (Entfernung keine 50,0m) zur Errichtung eines Hallengebäudes an einen Investor. Um ein Hallengebäude vernünftig auf dem Grundstück errichten zu können bedarf es einer Verrohrung mit Überbaubarkeit der „Hohenkirchener Leide" in diesem Bereich. Das wurde uns nicht erlaubt. Wir erhielten lediglich die Möglichkeit der Verrohrung mit einem Abstand der Bebauung von 2,0m zum jetzigen Gewässerverlauf. Ansonsten wäre ein beidseitiger Abstand von 10,0m zum jetzigen Gewässerverlauf einzuhalten. Das machte eine Bebauung des Grundstücks unwirtschaftlich und unser Investor ist abgesprungen als Folge dieser Beschränkungen der Bebauung. Siehe hierzu den Schriftverkehr mit dem Landkreis Friesland in der Anlage.	Auch ist hier davon auszugehen, dass ggfs. kein verrohrter Verlauf unter einem Gebäude stattfindet, sondern dass ein Verlauf um das geplante Gebäude gewählt wird. Aufgrund des oben beschriebenen Vorgehens bestehen keine Bedenken, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes ggfs. nicht genehmigungsfähig wäre.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Aus diesem Grund ist der vom Planungsbüro „Plan Kontor Städtebau" neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. I/25 nicht genehmigungsfähig bzw. zielführend, weil spätestens bei der Beteiligung der Sielacht Wangerland vertr. d. die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren des zukünftigen Edeka-Marktes wegen der Überbaubarkeit der „Hohenkirchener Leide" ein Problem bestehen dürfte. Wenn dieser Bebauungsplan doch trotz dieser Problematik genehmigungsfähig ist, erschließt es sich mir nicht, warum bei meinem Vorhaben hinter dem jetzigen Postgebäude ein Problem bestand mit der Konsequenz für mich, dass mein Investor vom Kauf aus wirtschaftlichen Gründen Abstand genommen hat. Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie um Stellungnahme. <u>Anlage Schriftverkehr mit Landkreis Friesland - Einwender 1</u> Betreff: Verrohrung des Gewässers II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" – Abstandsregelung <u>Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 07.08.2020</u> in Absprache mit der Sielacht Wangerland teile ich Ihnen folgende Abstandsregelung mit, die Sie im Zuge der Verrohrung des o.g. Gewässers zu beachten haben: Entsprechend der Verrohrung des selbigen Gewässers auf dem Grundstück der Post (Herderstraße I) gilt, dass ein Abstand von 2 m zum jetzigen Gewässerverlauf bzw. von der geplanten Verrohrung einzuhalten ist. Es ist zu gewährleisten, dass jederzeit Unterhaltungsarbeiten an der Verrohrung durchgeführt werden können. <u>Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 26.05.2021</u> mit Bescheid vom 06.07.2020 habe ich Ihnen die Genehmigung erteilt, das o.g. Gewässer zu verrohren. Zwischenzeitlich haben Sie mitgeteilt, dass die Verrohrung aufgrund zu hoher Kosten wahrscheinlich nicht realisiert wird. Können Sie mir den Sachstand zu Ihren Planungen mitteilen? <u>Einwender 1, 27.05.2021</u> der Stand unserer Planungen ist wie folgt:	Die in der Stellungnahme beschriebene Problematik hat im Übrigen keinen Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/25 bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Unser potentieller Käufer überlegt noc9 h, da mit der aktuellen Preissituation von Baustoffen alles preislich über das gesamte Vorhaben nicht in endgültigen Zahlen zu fassen ist. Somit ist auch seine Finanzierung noch nicht fest. Sofern unser Käufer abspringt überlegen wir den Graben selber zu Verrohren um die Fläche dann zumindestens für uns nutzbar zu machen. <u>Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 04.01.2022</u> Ich komme nochmal zurück auf die Ihnen erteilte Genehmigung zur Verrohrung des o.g. Gewässers. Können Sie mir erneut den Sachstand mitteilen? Wie sehen Ihre Planungen aus? <u>Einwender 1, 27.05.2021</u> Unserem Käufer waren die Auflagen bzw. Abstandsregelungen in Summe zu teuer bzw. es bleibt zu wenig nutzbare Grundstücksfläche übrig, und ist deshalb abgesprungen. Er hat zwischenzeitlich eine andere Fläche mit Halle in Wittmund gefunden. Wir wollen ggf. weiterhin den Graben selber verrohren um die Fläche dann zumindestens für uns nutzbar zu machen. Deshalb werden wir die Genehmigung auch zum gegebenen Zeitpunkt verlängern. Jedoch sehen wir auch, genauso wie unser ehem. Käufer, dass die Kosten der Verrohrung, bzw. was an nutzbarer Grundstücksfläche übrigbleibt, unverhältnismäßig ist.	