

Gemeinde Wangerland

**Bebauungsplan Nr. I/25
„Hohenkirchen Sondergebiet“
125. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Avacon Netz GmbH, Salzgitter, 06.11.2023
Deutsche Telekom Technik GmbH (Trassenauskunft), 06.11.2023
Sielacht Wittmund, Wittmund, 06.11.2023
TenneT TSO GmbH, Lehrte, 10.11.2023
Vodafone GmbH / Vodafon Deutschland GmbH, 23.11.2023
Deutsche Telekom Technik GmbH (Trassenauskunft), 28.11.2023
Freiwillige Feuerwehr Wangerland, Gemeindebrandmeister, 06.11.2023
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg, 12.12.2023

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Siehe nachfolgende Seiten.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Siehe Seite 13.

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 13.12.2023 Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung, Klimaschutz und -anpassung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im August 2023 bekannt gemacht. Eine raumordnerische Beurteilung fand im Nov. 2021 innerhalb des Moderationsverfahrens gemäß der EH-Kooperation Ost-Friesland statt. Das Verträglichkeitsgutachten wurde 2022 nachgereicht, sodass die im Moderationsverfahren getroffene Auflage erfüllt wurde. Des Weiteren wird der Gemeinde Wangerland empfohlen, das Einzelhandelskonzept für das gesamte Gemeindegebiet fortzuschreiben. Den Planunterlagen liegt das „Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben - Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Stand: 15.02.2022)“ bei (Verträglichkeitsgutachten). In der IHK Stellungnahme vom April 2022 hatte diese empfohlen, dass Gutachten um ergänzende Aussagen zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot und zur Agglomerationsregelung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu ergänzen. Insbesondere sehen wir die Problematik, dass der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland festgelegte „Ergänzungsstandort Grundversorgung Jeversche Straße/ Heinrich-Steinberg-Straße“ durch das Vorhaben räumlich und funktionell einen Umfang annehmen würde, der gleichberechtigt neben den zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hohenkirchen“ tritt bzw. diesen sogar überstrahlt. Seit dem letzten Beteiligungsschritt wurde das Gutachten jedoch nicht überarbeitet. Wir empfehlen deshalb ebenfalls, das Verträglichkeitsgutachten in den genannten Punkten zu überarbeiten, um die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem LROP und damit seine Rechtssicherheit sicherzustellen. Grundsätzlich ist der Konsens im Moderationsverfahren sonst hergestellt worden.	Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wurde mit Datum vom 01.02.2024 ergänzt. Das Plangebiet ist zwar nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, aber gehört zu der bipolare Standortlage (Grundversorgungsstandort) in Hohenkirchen, die im Einzelhandelskonzept 2016 beschrieben wird. Allein könnte der Ortskern die grundzentrale Versorgungsfunktion auch prospektiv nicht erfüllen, erst die Ergänzung zu einer bipolaren Zentren- und Standortstruktur wird der Versorgungsaufgabe gerecht. Eine nach LROP nachteilige Agglomeration ist bei der Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Der bisherige Netto-Markt übernahm bisher schon eine Ergänzungsfunktion zum Ortskern und dies zusammen mit den anderen Einzelhandelsbetrieben an diesem Ergänzungsstandort. Durch den nun zu erwartenden Lebensmittelvollsortimenter wird die Qualität der Versorgung noch verbessert. Diese Bündelung von Betrieben ist an diesem Standort erwünscht und im Einzelhandelskonzept von 2016 verankert. Erst mit den Betrieben an diesem Gesamtstandort kann der Nahversorgungsauftrag im erforderlichen Umfang erfüllt werden. Zudem ist der umverteilungsrelevante Umsatz im Ortskern ausgesprochen marginal (innerhalb des Einzugsgebiets ist der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz kaum rechnerisch nachweisbar mit 0,11 Mio. € Prognoseungenauigkeit).

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 13.12.2023	
<u>Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie</u> Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind nach § 32a (1) 1. NBauO mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen. Zudem ergeben sich bei einer Dachbegrünung positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO2-Speicher, Starkregenspuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen). Gem. § 32a (3) NBauO ist „bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge (...) über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren.“ Eventuelle Konflikte mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Stellplatzbegrünung im Bebauungsplan Nr. I/25 sind zu berücksichtigen.	Im ergänzten Gutachten wird zusammengefasst, dass das Vorhaben die Ausnahmevoraussetzungen zum Integrationsgebot gem. LROP erfüllt und hier insbesondere wegen einer vorliegenden städtebaulichen Konzeption, in der nachgewiesen wurde, dass keine offensichtlich, alternativen Flächenpotentiale (insbesondere nicht im Ortskern) zur Verfügung stehen. Die bipolare Standortlage ist wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes. Die Gutachter empfehlen das Einzelhandelskonzept von 2016 fortzuschreiben, u.a. auch um auf das aktuelle LROP einzugehen.
<u>Ladeinfrastruktur</u> Unabhängig der Gesetzeslage ist der Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur wichtig und aus Sicht des Klimaschutzes wird empfohlen diese bei Neubauten zu berücksichtigen. In Verbindung mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche bei mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge gem. § 32a (3) NBauO ergeben sich evtl.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begrünung von Dächern soll der Vorhabenplanung überlassen bleiben, um ggf. gebäudespezifische Anforderungen besser berücksichtigen zu können. Gem. textlicher Festsetzung Nr. 6 muss die Gehölzpflanzung „auf der Stellplatzanlage“ erfolgen. Es ist daher möglich, Baumgruppen im Bereich der Stellplatzanlage zusammenzufassen (z.B. entlang der Fahrgassen), so dass die Pflanzpflicht und die PV-Pflicht nebeneinander erfüllt werden können.
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der solaren Strahlungsenergie sowie die Umsetzung anderer gesetzlicher Pflichten muss der Vorhabenplanung überlassen bleiben. In einem „Angebotsbebauungsplan“ ist z.B. nicht abschließend geklärt, ob das GEIG angewendet werden muss. Der Bebauungsplan beinhaltet allerdings auch keine

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 13.12.2023 weitere betriebswirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, welche es im Bebauungsplan zu berücksichtigen gilt. Es wird zudem auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG verwiesen, welches hier anzuwenden sein könnte. Nach § 1 (2) GEIG ist dieses „nicht anzuwenden auf Nichtwohngebäude, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden.“ Nach § 7 Nr. 1. und 2. GEIG hat, „wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass 1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und 2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.“	Festsetzungen, die der Umsetzung anderer gesetzlicher Regelungen entgegenstehen.
<u>Ver- und Entsorgung</u> Es wird empfohlen, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB zu überprüfen. Mittels § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB lassen sich Gebiete festlegen, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt eingesetzt werden dürfen, was örtliche schädliche Umweltauswirkungen mildert. So können Bebauungspläne den Einsatz bestimmter Heizstoffe verbieten und so die CO2-Bilanz sowie die lokale Luftqualität verbessern.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um ein relativ kleines Plangebiet, in dem nur Einzelmaßnahmen möglich wären. Bei der Umsetzung der Planung kann auf der Vorhabenebene geprüft werden, welche Maßnahmen wirtschaftlich eingesetzt werden können, um die CO2-Bilanz des Projektes zu minimieren.
<u>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. I/25. In der Vorbeteiligung wurde gefordert, dass zu der Ausstattung und der Wertigkeit der Hohenkirchener Leide und seiner Umgebung (Gehölzstreifen und Grünland) sowie deren Wechselbeziehungen im Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu treffen sind. Dafür waren Aufnahmen und Bewertungen von möglichen Amphibien- und Brutvogelvorkommen durchzuführen. Diese liegen jetzt dem Bebauungsplan bei. Die Kartierungen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Überplanung nicht zu erheblichen Eingriffen der natürlichen Schutzgüter führt. Eine Eingriffsbilanzierung ist	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 13.12.2023	
daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	
<u>Fachbereich Umwelt – Boden- und Immissionsschutzbehörde:</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen: 1. In dem Bebauungsplan ist nicht die genaue Lage von Stellplätzen, Anlieferzonen usw. festgelegt. Daher ist für die anschließende Baugenehmigung mit einem Immissionsschutzgutachten nachzuweisen, dass es zu keinen Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung kommt. Emissionsmindernde Maßnahmen (z. B. Einschränkung in der Anzahl der Stellplätze, besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz oder Regelungen zu Anliefer- und Öffnungszeiten) sind gegebenenfalls zu befolgen, um die Immissionsgrenzwerte einhalten zu können. Für die weitere immissionsschutzfachliche Prüfung ist die untere Immissionsschutzbehörde bei der Baugenehmigung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs zu beteiligen und das Gutachten entsprechend vorzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu befindet sich in der Begründung und im Umweltbericht. Ein Immissionsschutzgutachten muss ggf. im Rahmen des Bauantrages vorgelegt werden.
<u>Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</u> Aufgrund fehlender wasserwirtschaftlicher Unterlagen, kann seitens der unteren Wasserbehörde keine positive Stellungnahme zur Bauleitplanung abgegeben werden.	Die Gemeinde hat zusammen mit dem vom Flächeneigentümer beauftragten Ingenieurbüro nach Absprache mit der Sielacht und der Unteren Wasserbehörde, die Unterlagen für einen Antrag auf die Gewässerumgestaltung zusammengestellt und die Einreichung des Antrages vorbereitet. Das Gewässer II. Ordnung, das durch Plangebiet verläuft und das verlegt und verrohrt werden soll, wird auf die III. Ordnung herabgestuft, so dass die Unterhaltung an die Sielacht Wangerland übergeht. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird unterirdisch gesammelt und gedrosselt in dieses Gewässer abgegeben. Dafür geht das Gewässer am Wangermeer in die II. Ordnung über und wird im Durchlass am geplanten Kreisverkehr auf der Jeverschen Straße K 87 verrohrt. Die Ausbauplanung dafür liegt vor.
<u>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u>	

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Friesland, 13.12.2023	
<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungs-bereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 08.12.2023	
die Gemeinde Wangerland möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.850 m2 und einem im Baukörper integrierten Backshop im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen schaffen. Wir hatten uns bereits im Rahmen eines Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im April 2022 zu dem Vorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung. Wir begrüßen es nach wie vor grundsätzlich, dass die Gemeinde Wangerland die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung anstrebt. Den Planunterlagen liegt das „Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben - Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Stand: 15.02.2022)“ bei (Verträglichkeitsgutachten). In unserer Stellungnahme vom April 2022 hatten wir empfohlen, dass Gutachten um ergänzende Aussagen zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot und zur Agglomerationsregelung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu ergänzen. Insbesondere sehen wir die Problematik, dass der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland festgelegte „Ergänzungsstandort Grundversorgung Jever-	Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wurde mit Datum vom 01.02.2024 ergänzt. Das Plangebiet ist zwar nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, aber gehört zu der bipolare Standortlage (Grundversorgungsstandort) in Hohenkirchen, die im Einzelhandelskonzept 2016 beschrieben wird. Allein könnte der Ortskern die grundzentrale Versorgungsfunktion auch prospektiv nicht erfüllen, erst die Ergänzung zu einer bipolaren Zentren- und Standortstruktur wird der Versorgungsaufgabe gerecht.

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 08.12.2023	
sche Straße/ Heinrich-Steinberg-Straße" durch das Vorhaben räumlich und funktionell einen Umfang annehmen würde, der gleichberechtigt neben den zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hohenkirchen" tritt bzw. diesen sogar überstrahlt. Seit dem letzten Beteiligungsschritt wurde das Gutachten jedoch nicht überarbeitet. Wir empfehlen deshalb weiterhin, das Verträglichkeitsgutachten in den genannten Punkten zu überarbeiten, um die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem LROP und damit seine Rechtssicherheit sicherzustellen. Solange sollte das Vorhaben zurückgestellt werden. Wir legen unsere Stellungnahme aus dem April 2022 als Anlage bei. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.	Eine nach LROP nachteilige Agglomeration ist bei der Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Der bisherige Netto-Markt übernahm bisher schon eine Ergänzungsfunktion zum Ortskern und dies zusammen mit den anderen Einzelhandelsbetrieben an diesem Ergänzungsstandort. Durch den nun zu erwartenden Lebensmittelvollsortimenter wird die Qualität der Versorgung noch verbessert. Diese Bündelung von Betrieben ist an diesem Standort erwünscht und im Einzelhandelskonzept von 2016 verankert. Erst mit den Betrieben an diesem Gesamtstandort kann der Nahversorgungsauftrag im erforderlichen Umfang erfüllt werden. Zudem ist der umverteilungsrelevante Umsatz im Ortskern ausgesprochen marginal (innerhalb des Einzugsgebiets ist der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz kaum rechnerisch nachweisbar mit 0,11 Mio. € Prognoseungenauigkeit). Im ergänzten Gutachten wird zusammengefasst, dass das Vorhaben die Ausnahmevoraussetzungen zum Integrationsgebot gem. LROP erfüllt und hier insbesondere wegen einer vorliegenden städtebaulichen Konzeption, in der nachgewiesen wurde, dass keine offensichtlich, alternativen Flächenpotentiale (insbesondere nicht im Ortskern) zur Verfügung stehen. Die bipolare Standortlage ist wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes. Die Gutachter empfehlen das Einzelhandelskonzept von 2016 fortzuschreiben, u.a. auch um auf das aktuelle LROP einzugehen.
Sielacht Wangerland, 28.11.2023	
bezüglich des vorbezeichneten Bauleitverfahrens verweisen wir auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 21.03.2022. Die Bedenken des Verbandes hinsichtlich der Verrohrung des Gewässers II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" im Bereich des geplanten Edeka-Marktes bestehen nach wie vor. Die von uns geäußerten Bedenken, die gleichermaßen auch vom Landkreis Friesland als untere Wasserbehörde geäußert wurden, können ausgeräumt werden, soweit wie bereits erörtert, die übergeordnete Oberflächenentwässerung an den nördlichen Rand des neuen Baugebietes am Wangermeer verlegt wird und die Gewässerunterhaltung des derzeitigen Gewässers II. Ordnung durch die Gemeinde übernommen wird.	Die Gemeinde hat zusammen mit dem vom Flächeneigentümer beauftragten Ingenieurbüro nach Absprache mit der Sielacht und der Unteren Wasserbehörde, die Unterlagen für einen Antrag auf die Gewässerumgestaltung zusammengestellt und die Einreichung des Antrages vorbereitet. Das Gewässer II. Ordnung, das durch Plangebiet verläuft und das verlegt und verrohrt werden soll, wird auf die III. Ordnung herabgestuft, so dass die Unterhaltung an die Sielacht Wangerland übergeht. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird unterirdisch gesammelt und gedrosselt in dieses Gewässer abgegeben. Dafür geht das Gewässer

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Sielacht Wangerland, 28.11.2023	
Im Weiteren sind folgende Punkte zu erfüllen: Das nördlich der Zufahrt zum Baugebiet am Wangermeer befindliche Gewässer ist mit einer Rohrverbindung (DN 1000 mm) und dem Ausbau des Gewässers westlich der K 87 an das vorhandene Gewässer II. Ordnung Nr. 132 anzuschließen. Das Gewässer im Bereich der Ortslage Hohenkirchen vom Beginn der westlichen Bebauung (Grundstück Kötter) bis zur Einmündung in das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 ist durch den NLWKN Oldenburg als Gewässer III. Ordnung abzustufen. Hierzu bedarf es einer Übernahmeerklärung der Gewässerunterhaltung durch die Gemeinde Wangerland.	am Wangermeer in die II. Ordnung über und wird im Durchlass am geplanten Kreisverkehr auf der Jeverschen Straße K 87 verrohrt. Die Ausbauplanung dafür liegt vor.
EWE Netz GmbH, 16.11.2023	
„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, 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 Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
EWE Netz GmbH, 16.11.2023	
Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. 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. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.“	

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

OOWV, 16.11.2023

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.
Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 11. April 2022 – AP-LW-AWN – 03/R6/22/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.
Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:
Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.

Stellungnahme vom 11. April 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.

1. Gastronomie/„Back-Shop“:

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 Probenahmeschacht 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.

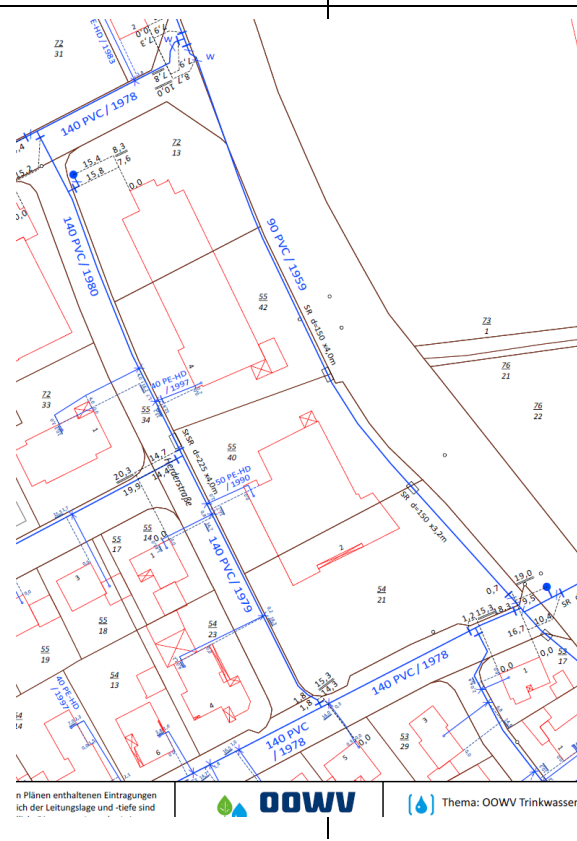
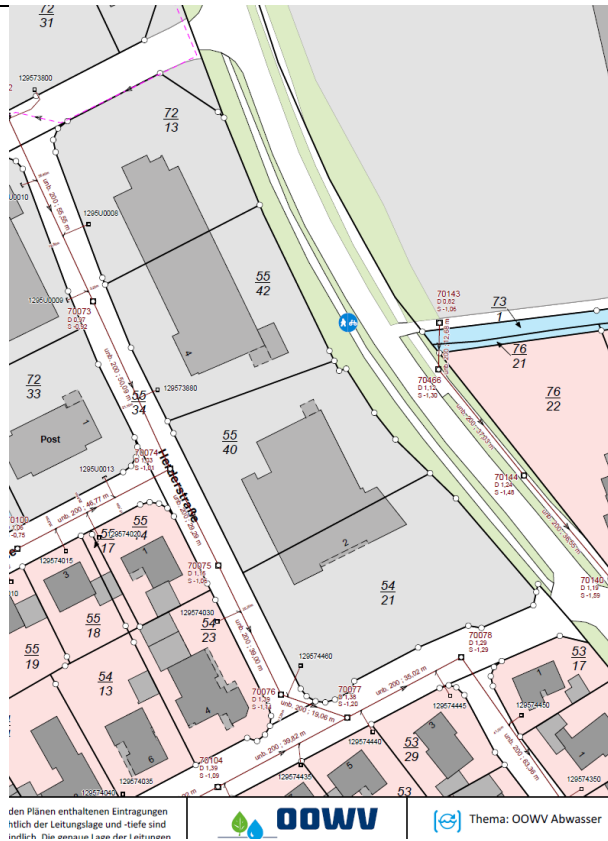
Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
OOWV, 16.11.2023 <u>2. Fleischtheke:</u> Für den Bereich „Fleischvorbereitung 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. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen. Das vom Flächeneigentümer beauftragten Ingenieurbüro hat 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 und zu einem Gewässer II. Ordnung herabgestufte Hohenkirchener Leide in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s*ha.

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25, 125. FNP Änderung
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

OOWV, 16.11.2023



Gemeinde Wangerland, Bebauungsplan Nr. I/25, 125. FNP Änderung frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Einwender 1, 08.12.2023

zu der Auslegung der o.g. Bauleitpläne möchte ich folgende Hinweise geben:

Ich möchte voranstellen, dass ein Vollsortimenter für Hohenkirchen auf jeden Fall ein Gewinn ist.

Was mich als Einwohner von Hohenkirchen jedoch in Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland irritiert, ist, dass man nicht nur einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zulassen möchte, sondern einen Backshop mit 50 m² und zusätzlich 100 m² für eine dazugehörige Gastronomie. Ich gehe davon aus, dass es sich dabei um das dazugehörige Café handelt.

Einerseits möchte man mit dem Einzelhandelskonzept den Ortskern von Hohenkirchen schützen und stützen, andererseits lässt man an diesem Ergänzungsstandort ein Bäcker mit Café zu, der in Konkurrenz zu den im Ortskern ansässigen Betrieben von Hohenkirchen stehen dürfte, nämlich der Bäckerei Buss und Bäcker Lorenz Victorbur. Auch die Friesische Teestube Stövchen dürfte betroffen sein.

Der Ortskern von Hohenkirchen hat mittlerweile den Kiosk verloren und verliert immer mehr an Attraktivität. Es kann nicht Aufgabe der Gemeinde sein, dann an dem Ergänzungsstandort, wo schon jeder der dortigen Discounter Brötchen und Kuchen verkauft noch zusätzlich bei einem neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein Bäckerei mit Café zuzulassen.

Es wäre sinnvoll gewesen, dem Bebauungsplan einen Vorhabenplan beizugeben, zumal die betroffenen Grundstücke bereits geräumt wurden und ein Bauantrag schon vorliegen soll. Laut Entwässerungsplanung sollen für dieses Projekt mehr als 50 Parkplätze entstehen.

Da lt. § 32 A Abs. 3 NBauO in diesem Fall über den Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren wäre, stellt sich die Frage, ob die Bäume, die auf den Stellflächen zum Ausgleich festgesetzt wurden, überhaupt gepflanzt werden können.

Ich darf Sie bitten, meinen Namen in der Abwägungstabelle zu anonymisieren und mir das Abwägungsergebnis, wie es gesetzlich vorgesehen ist, zukommen zu lassen.

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 Beeinträchtigerungsverbot abgebildet.

Das Vorhaben inkl. Bäcker konkurriert eher mit den anderen typgleichen und typähnlichen Wettbewerbern mit den integrierten Backnischen am Standort. Zudem ist der umverteilungsrelevante Umsatz im Ortskern ausgesprochen marginal (innerhalb des Einzugsgebiets ist der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz kaum rechnerisch nachweisbar mit 0,11 Mio. € Prognoseungenauigkeit).

Im Gutachten wird betont, dass die Stärkung des bipolaren Standortes (Ortskern-Im Gewerbegebiet) erforderlich ist, um die grundzentrale Versorgungsfunktion von Hohenkirchen zu sichern.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.

Gem. textlicher Festsetzung Nr. 6 muss die Gehölzpflanzung „auf der Stellplatzanlage“ erfolgen. Es ist daher möglich, Baumgruppen im Bereich der Stellplatzanlage zusammenzufassen (z.B. entlang der Fahrgassen), so dass die Pflanzpflicht und die PV-Pflicht nebeneinander erfüllt werden können.