

## Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

**BEZEICHNUNG DER MAßNAHME:**

**Bebauungsplanes Nr. J6B**

**VERFAHRENSGANG:**

**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

- 1) Amprion GmbH, Dortmund mit Schreiben vom 31.08.2023
- 2) Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG, Westerstede mit Schreiben vom 31.08.2023
- 3) DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG (für Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser / WEVG GmbH & Co KG.), Salzgitter mit Schreiben vom 30.08.2023
- 4) Einzelhandelsverband Ostriesland e.V., Emden mit Schreiben vom 05.09.2023
- 5) ExxonMobil Production Deutschland GmbH (für BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG)), Hannover mit Schreiben vom 31.08.2023
- 6) GASCADE Gastransport GmbH (zugleich auch für WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH), Kassel mit Schreiben vom 19.09.2023
- 7) Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover mit Schreiben vom 31.08.2023
- 8) Industrie und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden mit Schreiben vom 21.09.2023
- 9) Moormerländer Deichacht Oldersum/Ostfriesland, Moormerland-Oldersum mit Schreiben vom 06.09.2023
- 10) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, Aurich mit Schreiben vom 04.09.2023
- 11) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Dezernat 42 Luftverkehr, Oldenburg mit Schreiben vom 13.09.2023
- 12) Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft (NLWKN), Küsten- und Naturschutz, Aurich mit Schreiben vom 01.09.2023
- 13) PLEDOC GmbH, Essen mit Schreiben vom 19.09.2023
- 14) Stadtwerke Leer (SWL), Leer mit Schreiben vom 05.09.2023
- 15) TenneT TSO GmbH, Lehrte mit Schreiben vom 01.09.2023
- 16) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme S01285069), Hannover mit Schreiben vom 25.09.2023
- 17) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ems-Nordsee, Emden mit Schreiben vom 28.09.2023
- 18) Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme, Hesel-Hasselt mit Schreiben vom 05.09.2023

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen/Hinweise zur Planung vorgetragen:

|  |  |
|--|--|
| <p><b>1. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Oldenburg</b><br/> <b>Datum: 29.08.2023</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) 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. 6,0m x 4,0m) 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.</p> <p>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</p> | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß des im Planteil enthaltenen Hinweises wird darauf verwiesen, dass die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Sollte es für die Stromversorgung notwendig werden, dass ein geeigneter Standort für einen Stationsplatz (ca. 6,0m x 4,0m) ermittelt werden muss, wird die EWE Netz GmbH frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden. Mit dieser Änderung ist kein wärmetechnisches Versorgungskonzept oder der Verzicht auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verbunden.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> |
|--|--|

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>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de) und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Zur Kenntnisnahme.

Im Falle weiterer Planungen wird die EWE Netz GmbH eingebunden.

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

|   |   |
|---|---|
| <p><b>2. Stellungnahme: Ostfriesische Landschaft, Aurich</b><br/> <b>Datum: 29.09.2023</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>   | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme. Ein Entsprechender Hinweis ist bereits in den Unterlagen enthalten (Hinweis Nr. 1).</p> |
| <p><b>3. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover</b><br/> <b>Datum: 19.09.2023</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>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.</p> | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>  | <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>   |
| <p><b>4. Stellungnahme: Landkreis Leer, Leer</b><br/> <b>Datum: 10.10.2023</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>In der Gemeinde Moormerland ist in der Ortslage Jheringsfehn im Bereich der Kreuzung Westerwieke (K57)/Schmiedestraße/Altebeek entsprechend der Planungsabsichten eines Investors die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. J6B aufgestellt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich daher, ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der <u>Raumordnung</u> nehme Ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Planvorhaben fügt sich in einen bereits bebauten und durch gemischte Nutzungen geprägten Bereich ein. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits bebaut und durch (ehemals) gewerblich genutzte Gebäude und ein Wohnhaus geprägt. Dieser Gebäudealtbestand soll für die Realisierung des Planvorhabens zurückgebaut werden. Aufgrund der Vorprägung Ist der Standort somit grundsätzlich für eine</p> | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> |

gewerbliche Nutzung geeignet. Die Planung entspricht zudem dem raumordnerischen Grundsatz der Priorisierung der Innenentwicklung (LROP, Kapitel 2.1, Ziffer 06).

Wie in der Begründung in Kapitel 4.4 zutreffend dargestellt, wird Jheringsfehn der historischen Kulturlandschaft HK08 zugeordnet, die eine landesweite Bedeutung aufweist. Die landesweit bedeutsamen Kulturlandschaften sind auch in Anlage 4 zum LROP gelistet, so dass auch in Kapitel 3.1 ein Hinweis hierauf erfolgen sollte. Da ein bereits durch gewerbliche Gebäude überprägter Flächenbereich neu strukturiert wird und sich der Geltungsbereich am nördlichen Rand der HK08 befindet, wird inhaltlich die Einschätzung geteilt, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Kulturlandschaftsbild entfaltet.

Mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> wird die Schwelle zur Großflächigkeit nicht erreicht, so dass anzunehmend keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der textlichen Festsetzungen ist zudem gesichert, dass ein in der Umsetzung der Planung bereits vorgesehener Bäcker bei der Verkaufsflächenobergrenze mit einbezogen wird.

Weitere Einzelhandelsnutzungen grenzen an das Plangebiet an (Fleischerei, Eisenwaren sowie Motorgerätehändler). Jedoch wird hierdurch aus raumordnerischer Sicht, aufgrund der jeweils spezialisierten Sortimentsstruktur sowie des Fehlens eines typischen Magnetbetriebes in dem Bereich, keine Einzelhandelsagglomeration gebildet, welche wiederum eine Prüfung nach dem LROP erforderlich machen würde.

Die Planung muss darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht verträglich sein und die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigen. Dies ist dann gegeben, wenn aufgezeigt wird, dass der Standort ausschließlich der Nahversorgung dient. In diesem Kontext wird angeregt, in den textlichen Festsetzungen ergänzend die zulässigen Sortimente konkret (nahversorgungsrelevante Sortimente laut gemeindlichem Einzelhandelskonzept) aufzulisten sowie den maximalen Anteil der Randsortimente zu beregeln.

Auch im Kapitel 3.1 wird ein Hinweis zur historischen Kulturlandschaft HK08 ergänzt.

Zur Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind, wird von der Gemeinde geteilt.

Die Einschätzung, dass keine Einzelhandelsagglomeration gebildet wird, wird von der Gemeinde geteilt.

Damit die Planung auch aus städtebaulicher Sicht verträglich ist und die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt, werden in den textlichen Festsetzungen die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren / Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) / Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel / Schnittblumen und kleinere Pflanzen / Zeitungen und Zeitschriften) auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Moormerland (CIMA 2019, S. 80) ergänzt um einen Anteil möglicher Randsortimente mit max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Bezüglich des Einzugsbereichs der Planung wird bisher nur allgemein auf die örtliche Nahversorgung abgestellt. Zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit ist das Einzugsgebiet jedoch weiter zu konkretisieren und darzustellen, welche Siedlungsbereiche der Gemeinde Moormerland durch das Vorhaben versorgt werden sollen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht.

1. In der Begründung und im Umweltbericht unter Kap. 2.c.1. wird dargelegt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Fledermäuse kommt, wenn die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu zählt, dass vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden und Gebäudeteilen, diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen sind. Im maßgeblichen Planungsraum wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. J6A das Vorkommen von Breitflügel-, Rohhaut- und Wasserfledermaus erfasst. Aus naturschutzfachlicher Sicht weise ich darauf hin, dass die Entfernung bzw. Beeinträchtigung von Quartieren innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem § 44 BNatSchG widerspricht. Dauerhafte Lebensstätten sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Es ist daher sicherzustellen, dass mit dieser Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, also z.B. keine Lebensstätten von Fledermäusen überplant werden. Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 oder Abs. 5 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmegemäß gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen festgestellt, ist ein Ausnahmeantrag bei meinem Umweltamt – untere Naturschutzbehörde - zu stellen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist diesbezüglich vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die planungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Planungen, deren Umsetzung ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, besitzen nicht die nötige städtebauliche Erforderlichkeit, weshalb sie unzulässig sind,

Im Zusammenhang mit dem Einzugsgebiet des Nahversorgers wird dieser konkretisiert. Im Wesentlichen sind hier die Ortsteile Jheringsfehn u. Boekzetelerfehn zu nennen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass sich der Standort gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Moormerland innerhalb des „perspektivischen Nahversorgungszentrums Jheringsfehn“ befindet (CIMA 2019, S. 70).

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Leer erfolgte Ende März 2024 eine Überprüfung der Gebäude auf Quartierpotenziale und Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen durch die Fachgutachterin Frau Wiese-Liebert. Ergänzend erfolgte in der 15. KW bei einer geeigneten Witterung eine „Ausflugkontrolle“ mit insg. vier Personen. Auf dieser Basis (Überprüfung 03/2024 und Ausflugkontroll 04/2024) sowie unter Berücksichtigung der zurückliegenden Ergebnisse aus dem Jahr 2017 zur Aufstellung des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A kann herausgestellt werden, dass kein (intensive) Quartiernutzung im überplanten Gebäudekomplex herausgestellt werden kann. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet. An der ökologischen Bauüberwachung vor Abriss der Gebäude wird weiterhin festgehalten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine konkrete Untersuchung der Gebäude auf Quartiervorkommen von Fledermäusen im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Die Untersuchungsmethodik ist mit meinem Amt für Planung und Naturschutz abzustimmen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in das Verfahren zur förmlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB einzubeziehen.

2. Als weitere Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen ist die Anpassung der Beleuchtung vorgesehen. Ich verweise hierzu auf die Ausführungen des Leitfadens zur Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (VOIGT, C.C. et al (2019): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten).

Der bisher formulierte Hinweis ist im Konjunktiv formuliert. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme ist so nicht ausreichend gesichert. Die Vermeidungsmaßnahme ist als textliche Festsetzung verbindlich zu formulieren.

3. Eingriffe in das Landschaftsbild werden lt. Kap. 2.c.6 des Umweltberichtes u.a. durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage minimiert. Es erfolgt dadurch eine Einbindung in das Ortsbild. In dem Zusammenhang sorgt ein Frei- und Grünflächengestaltungsplan für die landschaftsgerechte Einbindung. Dieser ist der Begründung beigelegt und in der Planzeichnung enthalten. Die vorgesehenen Maßnahmen sind allerdings nicht näher bestimmt oder in den Planzeichen aufgenommen. Es sind weitergehende Festsetzungen notwendig, z.B. zur Baumart, Pflanzqualität, Pflanzzeitpunkt etc. Auch rege ich an, Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung vorzusehen.

4. Den Unterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt ist die 1. Änderung zum Erlaubnisantrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Flächen der Bebauungspläne Nr. J6A und J6B. In Kapitel 5 „Landschaftspflegerischer Beitrag“ wird darauf verwiesen, dass der durch die geplante Maßnahme zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung entstehende Eingriff innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J6A und des Bebauungsplanes Nr. J6B kompensiert wird. Die angesprochenen Pläne enthalten hierzu keine eindeutigen Aussagen. Bisher wurden für die Kompensation zur Anlage des Regenwasserkanals 246 m<sup>2</sup> Fläche ermittelt, die

Die in den Unterlagen bereits vorhandene Vermeidungsmaßnahme wird unter Berücksichtigung des genannten Leitfadens konkretisiert und als textliche Festsetzung aufgenommen.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden hinsichtlich Baumart mit Verweis auf standortgerechte und klimaresistente Laubbäume, Pflanzqualität, Pflanzzeitpunkt etc. konkretisiert und als Festsetzung aufgenommen.

Der Umfang einer möglichen Dach- und Fassadenbegrünung wird im Durchführungsvertrag geregelt, da der Installation von Photovoltaikanlagen ein Vorrang eingeräumt wird.

Die Begründung wird bezüglich der 1. Änderung zum Erlaubnisantrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz zugrunde liegenden Kompensationsflächen ergänzt.



anteilig auf den Flurstücken 4/18 und 4/10, Flur, Gemarkung Jheringsfehn als extensive Grünlandnutzung festgesetzt ist. Ich bitte hierzu um Ergänzung der Unterlagen.

5. Das Vorhaben liegt im Bereich der Beekswieke und des Jheringsfehnkanals. Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan diese Gewässer nicht mit in seinen Geltungsbereich einbezieht, so ist doch sicherzustellen, dass diese Gewässer durch die Maßnahmen dauerhaft nicht beeinträchtigt werden.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird die Nutzung eines vorgeprägten Standortes grundsätzlich begrüßt.

Zu den vorgelegten Unterlagen werden jedoch noch Bedenken geäußert. Für eine abschließende Stellungnahme sind die Unterlagen wie folgt zu ergänzen und zu ändern:

Die Aussage im Umweltbericht (Kap. 2.a.4), dass sich laut NIBIS-Kartenserver im Plangebiet keine Altlasten befinden, ist nicht korrekt. Im NIBIS-Kartenserver sind ausschließlich die bislang gemeldeten Altablagerungsstandorte (alte Deponien) abrufbar. Damit liegt keine vollumfängliche und verlässliche Aussage vor, ob sich in einem Plangebiet Altlasten befinden, wobei im ersten Schritt auch nicht von Altlasten, sondern von Altlastenverdachtsflächen gesprochen wird.

In den Unterlagen wird keine konkrete Beschreibung der Vornutzung vorgenommen und auf das dadurch ggf. vorliegende Schadstoffpotential eingegangen. Aussagen zum Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse fehlen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist die Fläche gem. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Verdachtsfläche eingestuft. Zur Bewertung des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine historische und orientierende Erkundung gem. BBodSchG durch eine im Altlastenbereich fachlich versierte Person durchzuführen. Dabei sollte der Person Gelegenheit gegeben werden, das Gebiet vor einem Abriss zu bewerten. Alternativ ist darzulegen und als Festsetzung aufzunehmen, wann diese Erkundung und Bewertung durchgeführt werden soll.

Die Gewässer liegen nicht im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung. Zusätzliche mögliche Beeinträchtigungen durch diese Bauleitplanung, die über die bisherige Situation hinausgehen, werden nicht gesehen, da bereits baulich geprägte und vorbelastete Bereich in Anspruch genommen werden.

Zur Kenntnisnahme.

Die Prüfung des NIBIS-Kartenserver als verfügbare Datengrundlage hinsichtlich möglicher bereits bekannter Vorbelastungen im Geltungsbereich diene als erster Schritt zur Betrachtung des Themenfeldes.

Die Vornutzung des Bodens der letzten 50 Jahre wird über ein „Zeitzeugenprotokoll“ dokumentiert, um ein mögliches Schadstoffpotenzial zu ermitteln. Ergänzend wird das Kapitel 4.5 „Altablagerungen“ eingefügt, in dem Aussagen zum Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthalten sind.

Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, dass im Vorfeld der Realisierung des Vorhabens, eine historische und orientierende Erkundung gem. BBodSchG durch eine im Altlastenbereich fachlich versierte Person durchgeführt wird.

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist der im Plangebiet vorliegende Boden und dessen Bodenfunktion durch eine in der Bodenkunde fachlich versierten Person in der Örtlichkeit zu bewerten und daraus abzuleiten, welche Beeinträchtigungen sich durch die Planungen für die Bodenfunktion vor Ort ergeben und wie diese in erster Linie vermieden und mit welchen Maßnahmen bleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden können. Bislang erfolgt die Bewertung des Bodens nur hinsichtlich der Belange Natur und Landschaft. Auf S. 17 des Umweltberichtes wird unter "Baubedingte Wirkfaktoren" ausgeführt, dass in der Bauphase Flächen beansprucht werden können, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Im Zuge der vorstehend genannten fachlichen Bewertung der Bodenbeeinträchtigungen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen, wie die Bodenbeeinträchtigungen generell, aber vor allem auch die baubedingten Beeinträchtigungen und die Inanspruchnahme des Bodens über das Baufeld hinaus, vermieden werden sollen.

Die Im Zuge dieser Planung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bislang nicht konkret benannt.

Unter Kap. 2.c.3 wird ausgeführt, dass zum Schutz des Oberbodens dieser vor Baubeginn abgeschoben wird. Ein vollständiger Abtrag von Oberboden stellt eben durch den Abtrag schon keinen Schutz im eigentlichen Sinne dar. Mit "Schutz des Oberbodens" ist gemeint, z.B. ein Konzept zu erstellen, wie baubedingt anfallende Bodenfraktionen so getrennt werden, dass Oberboden und der darunter anstehende Boden getrennt ausgebaut und verwertet werden können aber auch, wie nicht durch die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen vor dem Befahren und den Einwirkungen geschützt werden können, um so den Verbleib und Erhalt des Oberbodens zu sichern.

Es wird weiterhin ausgeführt, dass Im Rahmen der Bautätigkeit einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden, u.a. die DIN 19639. Demzufolge müsste ein

Der Geltungsbereich ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Im Zusammenhang mit den Themenbereichen „Altablagerung“ und „Belange des Abfallrechtes“ wurden die Kapitel 4.5 und 4.6 in der Begründung ergänzt, die auch den Themenbereich „Boden“ mitbetrachten.

Das Konzept wird dahingehend angepasst, dass keine Bereiche / Flächenanteile außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen werden. Dies wird durch Einzäunung und Markierung des Baufeldes sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der bereits großflächigen Versiegelung im Geltungsbereich, diese liegt bei ca. 83 %, ergibt sich keine gesonderte Kompensation im Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden. In diesem Zusammenhang wird auf die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht verwiesen. Somit werden auch keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Der Umweltbericht wird um entsprechende Aussagen zur bestehenden Versiegelung ergänzt, um diesen Sachverhalt deutlicher herauszustellen.

Das Kapitel 2.c.3 wird um ein Grundkonzept zum Bodenschutz ergänzt. Es wird herausgestellt, dass Oberboden und der darunter anstehende Boden getrennt ausgebaut und verwertet werden sollen aber auch, wie nicht durch die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächenanteile vor dem Befahren und den Einwirkungen geschützt werden können (Einzäunung und Markierung) um so den Verbleib und Erhalt des Oberbodens zu sichern. Details hierzu sind im Rahmen der Bauantragstellung bzw. spätestens im Zuge der Bauausführung über die beauftragte Baufirma und dem Lk. Leer „Bodenschutzbehörde“ abzustimmen und zu klären.

Die genannten DIN-Normen wurden als Hinweis aufgenommen. Sie sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht bindend. Der Umweltbericht wird

|   |   |
|---|---|
| <p>Bodenschutzkonzept erstellt werden, in dem alle vorstehend genannten Belange (Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen, Bodenbewertung, Umgang mit anfallenden Böden, Baubegleitung usw.) dargestellt werden. Es ist zu konkretisieren, wann und durch wen die genannte DIN und die weiteren Ausführungen aus Kap. 2.c.3 umgesetzt werden. Wenn die Ausführungen unter Kap. 2.c.3 als verbindlich für das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren gelten sollen, dann ist festzulegen, dass im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ein entsprechendes Konzept mit den Antragsunterlagen vorgelegt wird.</p>   | <p>im Zusammenhang mit den Aussagen der Kapitel 4.5 und 4.6 der Begründungen zu den Themenbereichen „Altablagerung“ und „Belange des Abfallrechtes“ überarbeitet. Der Umgang mit dem Boden bzw. ein mögliches Bodenmanagementkonzept ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. spätestens im Zuge der Bauausführung über die beauftragte Bau-firma und dem Lk Leer „Bodenschutzbehörde“ anzustimmen und zu klären.</p> |
| <p>Die Ausführungen unter Kap. 2.c.3 zu gefahrenverdächtigen Betriebsflächen sind wie vorstehend ausgeführt zu überarbeiten.</p>  | <p>Siehe vorangestellten Absatz.</p>  |
| <p>Die Hinweise sind wie folgt redaktionell zu ändern:</p>  |   |
| <p>1) Hinweis "Altlasten und schädliche Bodenveränderungen":<br/>       Der zweite Abschnitt ist wie folgt zu ändern: "Im Falle einer Verunreinigung des Bodens während der Baumaßnahmen oder des laufenden Betriebs sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- und Oberflächenwasser) verhindern und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde des Landkreises Leer zu informieren. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Behebung der Kontamination ist mit der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Wasserbehörde abzustimmen."</p>   | <p>Der zweite Abschnitt wird entsprechend der vorgetragenen Ausführungen überarbeitet.</p>  |
| <p>2) Hinweis "Abfälle und überschüssiger Boden":<br/>       Seit dem 01.08.2023 sind bei der Entsorgung von mineralischen Abfällen die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung sowie der novellierten Bundesbodenschutzverordnung jeweils vom 09.07.2021 zu berücksichtigen. Demnach sind anfallende Abfälle (ob Bodenaushub oder Baustellenabfälle oder sonstige Materialien) hinsichtlich ihrer Schadstoffbelastung nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, der Bundesbodenschutzverordnung sowie der LAGA PN98 zu bewerten. Insofern ist dieser Abschnitt redaktionell auf die neue Rechtsgrundlage anzupassen. Bei Rückfragen dazu steht die Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer gerne zur Verfügung.</p> | <p>Der Abschnitt wird redaktionell unter Berücksichtigung der neuen Rechtsgrundlage angepasst.</p>  |
| <p>Aus <u>wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden in der Begründung ausreichend berücksichtigt. Zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in diesem Gebiet</p>  | <p>Zur Kenntnisnahme.</p>   |

besteht bereits eine frühere Genehmigung mit dem Az. III/68-Ga-Ay-8/1-118/2019-PG-329/2019.

Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 57 im Abschnitt 10 von Station 3,625 bis 3,700 innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße "Schmiedestraße", die wiederum an die "Westerwieke" (K 57) anbindet.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J6B bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgendes ist für die weitere Planung jedoch zu beachten:

- Die Sichtfreihaltung gemäß RASt 06 (Innerorts) in dem Einmündungsbereich der Kreisstraße 57/Schmiedestraße ist herzustellen und dauerhaft zu garantieren.
- Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.
- Sollten zukünftige Verkehre, verursacht durch den Nahversorger-Markt, Umbaumaßnahmen wie z.B. eine Linksabbiegespur oder Ampelanlage an der Kreisstraße 57 erforderlich machen, sind die hierdurch entstehenden Kosten seitens der Gemeinde zu tragen. Hierüber ist eine Vereinbarung zwischen der planenden Gemeinde und dem Landkreis Leer abzuschließen.

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Der Mündungsbereich Kreisstraße 57/Schmiedestraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung. In Fahrtrichtung Norden wird der Jheringsfehnkanal durch ein Leitsystem (Leitplanken) eingefasst. Gemäß RASt 06 wäre für den vorgenannten Mündungsbereich ein Sichtdreieck mit einem Abstand von 3,0 m zur Fahrbahnkante der K57 und einer Schenkellänge von 70 m entlang der K57 zu berücksichtigen (innerorts, 50 km/h). In Fahrtrichtung Süden stehen einzelne Bäume. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine Fußgängerampel und eine Bushaltestelle. Das Freihalten der Sichtdreiecke beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf das Aufasten der Bäume in einem Bereich über 0,8 m bis 2,5 m. Die Zuständigkeit liegt im Zusammenhang mit der Bestandssituation beim Baulastträger.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass Immissionen aus dem Verkehrslärm der K57 als Vorbelastung anzuerkennen sind.

In der dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden „Verkehrsuntersuchung Nahversorger Moormerland“ (IRS 2023) findet sich im Kapitel 4.4 „Leistungsfähigkeitsberechnungen Prognosefall 2023“ nachfolgende Ausführungen:

*„Für die vorfahrtberechtigten Kfz-Ströme der Westerwieke (K 57) ergibt sich in den beiden spezifischen Spitzenstunden vormittags und nachmittags keine wahrnehmbare Veränderung der mittleren Wartezeiten und*

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung. In Bezug auf die Fassadengestaltung bestehen zur Farbwahl des Verblenders jedoch Bedenken.

Wie in der Begründung beschrieben, stellt Jheringsfehn die historische Kulturlandschaft HK 08 dar. Auch wenn hier in der kleinteiligen Wiekenstruktur Jheringsfehns ein neuer Gewerbebereich entsteht, können die Mauerwerksfassaden der geplanten Baukörper in den ortstypischen Fassadenfarben erstellt werden, um eine Fremdkörperwirkung abzuschwächen.

Deshalb wird zur Fassaden-Gestaltung ein Mauerwerk im regionaltypischen Rot bis Rotbraun empfohlen, anstatt eines modischen, dunklen Verblenders, welcher in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

1) Ich rege an, für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. J6B, mit welchem der Standort eines Nahversorgungsmarktes und in untergeordneter Dimension Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Zweckbestimmung „Sondergebiet für den nicht-großflächigen Einzelhandel – Nahversorger – und Wohnnutzungen“) festzusetzen und dies in der Planzeichnung sowie der TF Nr. 1.2 anzupassen.

*die QSV A bleibt für alle Kfz-Ströme bestehen. Die Rückstaulängen bleiben, mit Ausnahme der Linksabbieger in die Schmiedestraße, ebenso unverändert bei 0 Kfz. Für die Linksabbieger ergibt sich eine Rückstaulänge N95 von 1 Kfz, was weiterhin als unproblematisch zu bewerten ist. Die Leistungsfähigkeiten für die wartepflichtigen Knotenströme der Schmiedestraße und Altebeek stellen sich ebenfalls nahezu unverändert dar und werden weiterhin mit der QSV A bewertet. Dabei ergeben sich leicht erhöhte mittlere Wartezeiten zwischen ca. 4s und 9s. Für die Schmiedestraße ergeben sich Rückstaulängen N95 für die rechts- und linkseinbiegenden Fahrzeuge von maximal einem Kfz. Diese Rückstaulänge stellt sich im Zusammenhang mit den mittleren Wartezeiten weder zeitlich noch räumlich als problematisch dar.“*

Somit kann auf eine Vereinbarung zwischen der planenden Gemeinde und dem Landkreis Leer verzichtet werden.

Zur Kenntnisnahme.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der historischen Kulturlandschaft HK 08 mit seiner kleinteiligen Wiekenstruktur wird zur Fassaden-Gestaltung ein Mauerwerk im regionaltypischen Rot bis Rotbraun empfohlen. Neben der Ergänzung in der Begründung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan um einen entsprechenden Textbaustein ergänzt.

Das Planvorhaben fügt sich in einen bereits bebauten und durch gemischte Nutzungen geprägten Bereich ein. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits bebaut und durch (ehemals) gewerblich genutzte Gebäude und ein Wohnhaus geprägt. Dieser Gebäudealtbestand soll für die Realisierung des Planvorhabens (Nahversorger mit drei Wohneinheiten) zurückgebaut werden. Daher wird an der Festsetzung eines

Für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dürfte dem Vorhaben vor dem Hintergrund der gewählten Plangebietsabgrenzung die nötige Mischung von Wohnen und Gewerbe fehlen. Auch ein urbanes Gebiet erscheint nicht unbedingt geeigneter gegenüber der angeregten Sondergebietsfestsetzung.

In der Formulierung der Festsetzung eines Nutzungskatalogs bitte ich dann darauf zu achten, dass keine unzulässige Kontingentierung vorgenommen wird (Stichwort: Windhundprinzip) und stehe für eine Abstimmung des Festsetzungswortlauts gerne zur Verfügung.

2) Im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Dadurch sind diese dort zunächst nicht zulässig und könnten nur nach § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abweichungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Durch diese Konstellation stimmen der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in unzulässiger Weise nicht überein. Hier ist eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans notwendig, in dem alle geplanten Anlagen auch positiv als zulässig festgesetzt werden.

3) Fraglich ist, wie die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten umgesetzt werden soll. Diese Planung steht in einem engen räumlichen (und teils auch funktionalen) Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. J6A. In der Zusammenschau des gesamten Plankonzeptes stellen sich die diesen Planungen jeweils zugeordneten Stellplatzflächen faktisch in der Örtlichkeit als nur ein einheitlich wahrnehmbarer Parkplatz dar. Eine Abstimmung der Festsetzungsinhalte aufeinander ist daher erforderlich.

4) Ich bitte zu prüfen, ob die gewählte GRZ von 0,6 mit dem beabsichtigten Vorhaben, einschließlich der Stellplätze, übereinstimmt.

Mischgebietes festgehalten. Dies begründet sich auch darin, dass es nicht zulässig ist, solche Nutzungsarten in einem SO-Gebiet zusammenzufassen, die sich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete nicht wesentlich unterscheiden (z.B. Einzelhandelsbetriebe, die auch in MI, MU oder MK grundsätzlich zulässig sind). Die Unzulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 BauNVO für kleinflächigen Einzelhandel auf einem einzelnen Grundstück wurde z.B. durch das OVG NW (U. v. 05.12.2017 – 10 D 84/15.NE) bestätigt.

Die Baugrenzen werden so angepasst, dass die Stellplätze innerhalb des überbaubaren Bereiches liegen.

In der Begründung wird ergänzt, dass die Bereiche baulich (z.B. Poller), informell (z.B. durch eine entsprechende Beschilderung) und gestalterisch (z.B. durch die Farbwahl der Pflasterflächen) voneinander abgegrenzt werden sollen.

Die GRZ von 0,6 wurde noch einmal geprüft und mit dem Vorhaben abgeglichen. Die Berechnung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung des Vorhabensbezug 85 % des Geltungsbereiches versiegelt werden. Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens zulässige Grundflächenzahl wird abweichend zu Satz 2 auf 0,85 erhöht. Die Erhöhung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens zulässige Grundflächenzahl dient der optimalen Ausnutzung des Baugrundstückes und verhindert, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erschwert wird. Die Bilanzierung und das Kompensationskonzept im Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

|   |  |
|---|--|
| <p>5) Hinsichtlich der Baugrenze bitte ich darum, einen 5,00 m breiten Streifen zur K57 hin als nicht überbaubar festzusetzen, um eine Einheitlichkeit mit der Planung für den Standort der Fleischerei zu erzielen.</p> <p>6) Der Hinweis „Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Freiflächen“ kann m.E. nach entfallen. Zum einen ist der Hinweis in der gewählten Formulierung nicht korrekt. Eine Gestaltung von Freiflächen als z.B. Steingarten stellt nicht automatisch eine unzulässige Überschreitung der GRZ dar, sondern wäre im Einzelfall zu prüfen. Der Regelungsgehalt geht auch nicht über den ohnehin geltenden Gesetzeswortlaut hinaus. Zudem handelt es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für den die Gemeinde über den Vorhaben- und Erschließungsplan die Möglichkeit hat, auf die Details des Vorhabens Einfluss zu nehmen.</p> <p>7) Teile dieser Planung überlagern den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. J6A. Hierdurch wird der bis dahin geltende Bauleitplan aufgehoben, so dass auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren verzichtet werden kann. Allen Beteiligten muss jedoch in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen Bauleitplans bewusst sein, dass ein Bauleitplan bisher vorhanden war und dieser aufgehoben werden soll. Fehlt es hieran, so kann darin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegen. Zur Vermeidung von Zweifelsfällen soll in allen erforderlichen Beschlüssen der Gemeinde jeweils auf den aufzuhebenden Plan Bezug genommen werden. Die nach § 4 zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sollen auf die gleichzeitige Aufhebung des bisherigen Plans hingewiesen werden. Im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 soll die Öffentlichkeit durch einen entsprechenden Vermerk ausdrücklich über die gleichzeitige Aufhebung des bisher geltenden Plans unterrichtet werden. Der abschließende Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss soll ausdrücklich auch über die Aufhebung befinden. Die Aufhebung des Bauleitplans ist auf der Planunterlage zu vermerken (vgl. VV-BauGB Nr. 40.5), was bereits beachtet wurde.</p> <p>8) In der Präambel ist § 84 NBauO als Rechtsgrundlage zu streichen, da mit dieser Planung keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden. Vielmehr wird sich die Gestaltung des Bauvorhabens nach dem Vorhaben, und Erschließungsplan bzw. dem</p> | <p>Der Forderung kann im Zusammenhang mit der optimalen Ausnutzung des überbaubaren Bereiches nicht vollständig nachgekommen werden. Die Baugrenze wird auf einen 2,0 m breiten Streifen zur K57 angepasst. Dieser Abstand korrespondiert zudem mit der angestrebten Entwicklung im Bereich der Fleischerei Eckhoff.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Auf den Hinweis „Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Freiflächen“ wird verzichtet.</p> <p>Die Ausführungen werden beachtet.</p> <p>In der Präambel wird § 84 NBauO als Rechtsgrundlage gestrichen.</p> |
|---|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>Durchführungsvertrag richten, da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.</p> <p>9) Es gilt für diese Planung die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.</p> <p>10) In der Begründung werden im Rahmen der Vorhabenbeschreibung die geplanten Stellplätze aufgelistet (5.1, S. 9). Hier bitte ich die Zahl der vorgesehenen Mitarbeiterstellplätze redaktionell von 5 auf 3 zu korrigieren.</p> <p>11) Die auf S. 9 der Begründung als Auszug aus dem Durchführungsvertrag aufgelisteten Nutzungen enthalten keine Angabe über die geplanten Wohnnutzungen.</p>  | <p>Der Bezug wird in den Unterlagen entsprechend angepasst.</p> <p>In der Begründung wird die Anzahl der Mitarbeiterstellplätze von 5 auf 3 redaktionell korrigiert.</p> <p>Die in der Begründung aus dem Durchführungsvertrag aufgelisteten Nutzungen werden um die Wohnnutzung ergänzt.</p> |
| <p><b>4b. Stellungnahme: Landkreis Leer (Immissionsschutz), Leer</b><br/> <b>Datum: 13.11.2023</b></p> <p><u><b>Inhalt</b></u></p> <p>Wie in meinen Stellungnahmen vom 10.10.2023 bzw. 11.10.2023 angekündigt, reiche ich Ihnen zu den o.g. Bauleitplanungen meine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hiermit nach. Die Stellungnahme erfolgt für beide Bauleitplanungen zusammengefasst, da das vorgelegte schalltechnische Gutachten beide Bauleitplanungen auch insgesamt betrachtet.</p> <p>Laut der Begründung des schalltechnischen Gutachtens der Firma Richter &amp; Hüls, Bericht Nr. L-5723-01/1 vom 25. April 2023, ist aus der Gegenüberstellung der Werte in Tabelle 24 zu entnehmen, dass durch die Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes und der Bäckerei mit Außengastronomie sowie des Fleisचेreifachgeschäftes, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, bzw. der schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005"1, Beiblatt 1 an den untersuchten Immissionspunkten zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden. Zudem wird zur Tagzeit an den Immissionspunkten IP01, IP02, IP04 - IP07 und IP09 und zur Nachtzeit an den Immissionspunkten IP01- IP03, IP06 und IP09 das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm erfüllt, da die Geräuschzusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage die einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.</p> | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>   |



|  |   |
|--|---|
| <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bebauungspläne somit keine Bedenken.</p>  |   |
| <p><b>5. Stellungnahme: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer</b><br/> <b>Datum: 06.09.2023</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin.</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.</p> | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Grundlage zugrunde gelegt, die den Anforderungen des genannten Erlasses entspricht.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>  |
| <p><b>6. Stellungnahme: Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland, Moormerland</b><br/> <b>Datum: 06.09.2023</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>Seitens des Verbandes werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>In Bezug auf die Regenrückhaltung bzw. die Drosselung des Abflusses wird Folgendes angeregt:</p> <p>In benachbarten Gemeinden des Landkreises Aurich wird seit einiger Zeit auf die Anordnung von Drosselblenden, sprich einfachen Öffnungen mit geringem Durchmesser, verzichtet. Dafür kommen Abflussregler, wie z.B. das System Hydro Slide,</p>   | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An dem Entwässerungskonzept auf der Basis der 1. Änderung zum Erlaubnisantrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Antrag vom 25.03.2019, Genehmigung vom</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>vermehrt zum Einsatz. Während es bei den Drosselblenden leicht zu Verstopfungen kommen kann und der Unterhaltungsaufwand nicht unerheblich ist, sind Abflussregler unempfindlicher gegen Dichtsetzen des Abflussprofils und zudem regulieren diese den Abfluss entsprechend dem anfallenden Oberflächenwasser.</p>   | <p>09.12.2019, Az: III/68-Ga-Ay-8/1-118/2019-PG-329/2019) für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Flächen der Bebauungspläne Nr. J 6 A (1. Änderung) und Nr. J 6 B wird festgehalten.</p>   |
| <p><b>7. Stellungnahme: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion (RD) Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover</b><br/> <b>Datum: 30.08.2023</b></p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p><u>Fläche B</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> | <p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Da es sich um einen sehr schmalen Streifen am nordwestlichen Rand des Betrachtungsraumes handelt, kann auf eine weitergehende Auswertung verzichtet werden. In diesem Sachzusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Luftbilder für den Überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ausgewertet wurden und in diesen, bisher auch bebauten Bereichen, keine Verdachtsmomente ergeben haben. Ergänzend hierzu wurde der nachfolgende Hinweis in den Planteil bzw. in die Begründung aufgenommen:</p> <p><i>„Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“</i></p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Belastung:</b> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p><b>Hinweise:</b><br/>Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>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.</p> |  |
|---|--|

**VERFAHRENSGANG: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage der Bauleitplanunterlagen keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:  
Papenburg, 22.04.2024  
Ing.-Büro W. Grote GmbH