

Gemeinde Nortmoor
Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich des Münkeweg“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Aufgrund eines Verfahrenswechsels von 13a BauGB zu einem Vollverfahren liegen Stellungnahmen aus der vorherigen Beteiligung im 13a Verfahren und der frühzeitigen Beteiligung im Vollverfahren vor. Die Stellungnahmen aus der vorherigen Beteiligung werden, sofern diese nicht durch eine andere ersetzt werden, in die Abwägung mit eingestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer 07.06.2024	<p>Mit Schreiben vom 08.02.2024 hatten Sie den Landkreis Leer im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 in dem Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB beteiligt. Die in meiner daraufhin übersandten Stellungnahme vom 21.03.2024 mitgeteilten Hinweise und Anmerkungen bleiben inhaltlich unverändert bestehen, da die nun im regulären zweistufigen Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellten Unterlagen praktisch den im vorgenannten Beteiligungsverfahren vorgelegten Unterlagen entsprechen.</p> <p>Zusätzlich wird <u>aus planungsrechtlicher Sicht</u> auf folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Planzeichnung wird als maßgebliche Fassung der BauNVO die Jahreszahl „2017“ genannt. Dies bitte ich zu korrigieren; die korrekte Fassung ist aus dem Jahr „1990“. • aus Gründen der Nachvollziehbarkeit bitte ich, auch im südlichen Bereich des Plangebietes die Maße für den Abstand des bebaubaren Bereiches zur Grenze des Geltungsbereiches zu ergänzen. • in Kapitel 2.1 der Begründung wird ausgeführt, dass „der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst“ wird. Diese Aussage entspricht nicht dem aktuellen Stand der Bauleitplanung. Ich bitte, die Passage entsprechend anzupassen und insbesondere um Ausführungen zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu ergänzen. <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 21.03.2024 wird ebenfalls berücksichtigt und abgewogen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Jahreszahl wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Entsprechende Maße werden auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Bebauungsplanes Nr. 26 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer 21.03.2024</p> <p><i>(Stellungnahme aus vorherigen Verfahren)</i></p>	<p>In zentraler Lage in der Gemeinde Nortmoor ist in direkter Nachbarschaft zur Bäckerei „Gulfhof Café“ die Errichtung eines begehbaren Warenautomaten beabsichtigt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens und zur Ausweisung weiterer Flächen für Mischnutzungen hat die Gemeinde Nortmoor die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen.</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 vertretende Fachbereiche wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Planung nehme ich <u>aus raumordnungsrechtlicher Sicht</u> wie folgt Stellung:</p> <p>Das Mischgebiet soll in zentraler Lage der Ortschaft Nortmoor umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, ist vollständig erschlossen und wird in Teilen bereits baulich genutzt. Die Planung dient somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Grundsatz nach dem LROP 2017 Kap. 3.1.1 Ziffer 04). Bzgl. der Dimensionierung der Planung ist im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Nortmoor grundsätzlich von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass die Planung dem Grundsatz mit sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass die Planung hinsichtlich der Dimensionierung für die Eigenentwicklung als verträglich beurteilt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Leer	<p>Die Planung soll explizit der Verbesserung der Nahversorgung dienen. Ausweislich der Begründung ist die Aufstellung eines begehbaren Warenautomaten mit einer Grundfläche von rd. 50 m² und einem Angebot von rd. 600 nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen. Hierdurch sind keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten. Eine flächendeckende Nahversorgung ist nach dem LROP zudem auch außerhalb der Zentralen Orte durch entsprechende Einrichtungen und Angebote zu sichern (LROP Kap. 2.2 Ziffer 5 Satz 4). Da für das Mischgebiet keine Festlegung zur Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen wird, ist dieser (zumindest unter der Großflächigkeit) jedoch allgemein zulässig. Die Bildung einer (raumordnerisch unzulässigen) Agglomeration ist aufgrund der gegebenen Raumstrukturen zwar nicht zu erwarten, dennoch sollte zumindest geprüft werden, inwieweit, auch zum Schutz des Grundzentrums Filsum, ein Ausschluss nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehen werden kann.</p> <p>Es wird zudem darauf verwiesen, dass in Filsum derzeit konkrete Planungen zur Ansiedelung eines Discounters laufen. Dies sollte im letzten Absatz in Kapitel 5.1 aufgenommen und in der Abwägung berücksichtigt werden.</p> <p>Aus <u>naturschutzfachlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Als Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahme soll pro 200 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Im weiteren Verfahren ist die neu versiegelte Fläche in m² anzugeben, um zu ermitteln, wie viele Bäume zu pflanzen sind. Außerdem ist die Pflanzqualität, z. B. Hochstamm mit Ballen, und der Pflanzstandort anzugeben bzw. darzustellen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die o. a. Planung grundsätzlich keine Bedenken, wenn die o. a. Hinweise berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Planung keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Steuerung von Sortimenten wird aufgrund des Umfangs des begehbaren Warenautomaten, der örtlichen Situation und Kleinteiligkeit des Plangebietes nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Begründung wird um Aussagen zu dem geplanten Discounter in Filsum ergänzt.</p> <p>Die Umsetzung der Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahme steht in Abhängigkeit von der tatsächlichen Versiegelung und ist daher auf der Ausführungsebene zu bilanzieren.</p> <p>Siehe oben</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Leer	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen. <p>Die Entwässerung der umliegenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.</p>	<p>Zu Sicherung der schadlosen Oberflächentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab ist aufgrund des anstehenden Geschiebelehms und der Wasserstände ausgeschlossen. Das auf der Grundstücksfläche des bestehenden Teils (MI 1) anfallende Oberflächenwasser wird über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal „Münkeweg – Dorfstraße“ abgeleitet. Die Entwässerung des Abschnitts MI1 wird in diesem Entwässerungskonzept als Bestand angesehen, und nicht weiter betrachtet. Das Oberflächenwasser aus dem Bereich MI 2 soll gedrosselt in die Regenwasserkanäle DN 200 (Münkeweg) und DN 300 (Dorfstraße) eingeleitet werden. Die Rückhaltung wird über den Ausbau des Straßenseitengrabens „Münkeweg“ zu einem Regenrückhaltegraben gewährleistet. Die Ermittlung des Regenrückhaltereaumes erfolgt nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein Regenereignis 30-jährlicher Häufigkeit. Somit kann der Nachweis zum Überflutungsschutz entfallen. Nach der hydraulischen Berechnung ist ein Rückhaltvolumen von rd. 74 m³ erforderlich. Um Auskolkungen durch strömendes Wasser zu vermeiden, werden die Bereiche um die Einleit- und Auslaufstellen im Graben jeweils mit Sohl- und Böschungspflaster eingefasst. Bei der Verlegung der Regenwassergrundleitungen für Hausanschlüsse und Straßenabläufe ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit den geplanten Schmutzwasserentwässerungsanlagen sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten.</p> <p>Die erforderlichen Flächen für die Rückhaltemaßnahmen am Münkeweg werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Das Plangebiet wird an die kommunale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Leer	<p>Aus <u>immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> wird folgendes vorgetragen:</p> <p>Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt.</p> <p>Im Hinblick auf die vorgelegte Bauleitplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu bewerten, ob es durch die angrenzende Landesstraße bzw. den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schall- bzw. Geruchsemissionen kommt, da diese Emissionen potentiell dazu geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen.</p> <p>Die Gemeinde Nortmoor beabsichtigt den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 als Mischgebiet auszuweisen. Da es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Planung maßgeblich, dass eine Wohn- bzw. eine Büronutzung überall innerhalb der überbaubaren Fläche möglich sein muss. Die vorhandene Bebauung bzw. dessen Nutzung wird nicht im B-Plan festgesetzt.</p>	<p>Die Hinweise zum Immissionsschutz werden berücksichtigt (siehe nachfolgende Ausführungen)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Leer	<p>An den Geltungsbereich grenzt im Süden die Dorfstraße an. Dabei handelt es sich um eine Landesstraße. Durch die Nutzung dieser Straße können Schallemissionen entstehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen können. Für die Bauleitplanung sind für Planungen an bestehenden Straßen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 relevant. Demnach ist für Mischgebiete zur Tageszeit ein Orientierungswert von 60 dB(A) und zur Nachtzeit ein Wert von 50 dB(A) bzw. von 45 dB(A) maßgeblich. Der niedrigere nächtliche Orientierungswert gilt für Emissionen aus Industrie-, Gewerbe-, bzw. Freizeitlärm, während der höhere für Emissionen aus dem Straßenverkehr maßgeblich ist. Wie hoch die Belastung durch Schallimmissionen ist, wird derzeit in den Unterlagen nicht beschrieben, sodass hier eine anschließende Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erfolgen kann. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine schallabschirmende Wirkung für den hinteren Bereich hat und dessen Nutzung zurzeit nicht schutzwürdig ist. Da sowohl die Lage des Gebäudes als auch dessen Nutzung nicht festgesetzt werden, sind diese bei der Beurteilung nicht zu berücksichtigen. Stattdessen ist die Höhe der Belastung bereits am Rand der überbaubaren Flächen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung maßgeblich. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Nachweise beizubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Orientierungswerte teilweise überschritten werden. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aktiver Schallschutz in Form von Wall oder Wand kommt aufgrund des denkmalgeschützten Gulfhofs nicht in Frage. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung (V) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <p>Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissions-schutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeits-räumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.</p> <p>Beim Einbau von Schlafräumen ist der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen vor-zusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.</p> <p>Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Leer</p>	<p>Des Weiteren grenzt östlich an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 ein landwirtschaftlicher Betrieb an, dessen Geruchsemissionen potentiell dazu geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs zu beeinträchtigen. In der Begründung befindet sich derzeit ein Ausschnitt des aktuellen Geruchsgutachtens des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes. Dieser Ausschnitt lässt allerdings ebenfalls keine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung zu, da der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 nicht in Gänze Gegenstand der Untersuchung war. Die dargestellten Immissionswerte sind allenfalls am Rand des Geltungsbereichs dargestellt, nicht aber für den gesamten Geltungsbereich. Dies ist aber erforderlich, da auch hier zu beachten ist, dass innerhalb des Geltungsbereichs überall eine Wohnnutzung entstehen könnte. Eine entsprechende ergänzende Darstellung der Immissionswerte ist daher für das weitere Verfahren erforderlich.</p> <p>Aus <u>abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch Belange des Bodenschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 Buchstaben a) und c) BauGB) zu berücksichtigen sind. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen. Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die späteren Nutzer zumindest prognostisch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen.</p> <p>In Kapitel 5.14 wird erwähnt, dass sich auf Grundlage des NIBIS-Kartenservers keine Altlasten im Plangebiet befinden.</p> <p>Der NIBIS-Kartenserver beinhaltet lediglich (bekannte) Altablagerungen. Ein Kataster über Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen wird bei der jeweiligen unteren Bodenschutzbehörde geführt und muss dort im Rahmen von Bauleitplanverfahren abgefragt werden. Diesbezüglich kann ich mitteilen, dass Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine mögliche Neubebauung im nördlichen Abschnitt wurde eine Rasterberechnung eingeholt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet. Im vorliegenden Geltungsbereich wird der Immissionsgrenzwert von 10 % weitgehend eingehalten. Dies trifft im Plangebiet auf für den Standort des Cafés sowie des begehbaren Warenautomaten zu. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von 270 m² ein Geruchsimmissionsniveau oberhalb von 10 % prognostiziert. In diesem Bereich ist der Schutzanspruch von Gerüchen für das Wohnen nicht gewährleistet. Die Baugrenze wird entsprechend der Immissionen angepasst und verkleinert. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Nutzungsbeschränkungen mit der Kennzeichnung (N) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass der unteren Bodenschutzbehörde keine Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Leer	<p>Die oben genannten Aussagen beziehen sich jeweils auf „bekannte“ Flächen. Es besteht die Möglichkeit, dass auch Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen) vorhanden sind, die zurzeit nicht bekannt sind. Aus diesem Grund besteht die Pflicht der bauleitplanenden Gemeinde, zumindest anhand einer Zeitzugebefragung sicherzustellen, dass keine altlastenrelevanten Nutzungen stattgefunden haben. Insofern ist eine solche Zeitzugebefragung nachzureichen bzw. die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Dies gilt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass aus Luftbildern hervorgeht, dass auf der Fläche eine Vornutzung stattgefunden hat. Es ist darzustellen, um welche Art an Nutzung es sich gehandelt hat und diese entsprechend zu bewerten.</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Baudenkmalpflegerische Belange</u></p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5. BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Dorfstraße 34 und in der näheren Nachbarschaft das Baudenkmal Düsterweg 63. Aus denkmalpflegerischer Sicht gilt es, das historische Bild des kleinen Gulphauses in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Ferner dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.</p>	<p>Die Begründung wird um Aussagen zur Vornutzung ergänzt.</p> <p>Das gesamte Plangebiet wurde ursprünglich als Hofstelle genutzt. Im nördlichen Abschnitt des Grundstücks Dorfstraße 34 war ein Wirtschaftsgebäude vorhanden, welches zu Zwecken der Milchviehhaltung und Jungviehhaltung genutzt wurde. Im Zuge der Erweiterung der Viehhaltung auf dem Grundstück Dorfstraße 32 wurde die Viehhaltung auf 34 aufgegeben und das straßenseitige Gebäude in ein Hofcafé/-laden mit Wohnnutzung umgenutzt. Das Stallgebäude wurde abgerissen. Auf Teilbereichen des ehemaligen Grundrisses des Stallgebäudes befinden sich jetzt die Stellplatzanlagen des Hofcafés. Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung wird kein Altlastenverdacht abgeleitet. Es wurden Zeugenbefragungen durchgeführt, die bestätigen, dass Verunreinigungen im Boden sehr unwahrscheinlich sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Umgebungsschutz aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Leer</p>	<p>Es werden keine Örtlichen Bauvorschriften zur Baugestalt im Bauleitplanverfahren entwickelt. Die textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sollen in solchen Bauleitplanungen mit Denkmälern dazu dienen, den hochwertigen Bestand an Bausubstanz zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern.</p> <p>Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude / Anlagen erfolgt vorhabenbezogen im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können auch enger als Örtliche Bauvorschriften gefasst sein.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u></p> <p>Ich verweise bei archäologischen Belangen auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes, der in diesem Verfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Aus <u>planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Planung in der vorgelegten Form Bedenken.</p> <p>In der Begründung wird mehrfach, wie z. B. auf Seite 5 unter Nr. 2.1 Planungsanlass, erwähnt, dass „die Fläche sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich“ befindet. Diese Aussage ist so nichtzutreffend. Der vordere Grundstücksbereich mit dem Bestandsgebäude ist zwar dem Innenbereich zuzuordnen. Der rückwertige Grundstücksteil befindet sich jedoch im Außenbereich. Vor einiger Zeit gab es bereits eine Anfrage zur Bebauung, die von meinem Bauamt entsprechend der Außenbereichsvorschriften bearbeitet wurde.</p>	<p>Für den Geltungsbereich werden keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt, da insbesondere im südlichen Teil bereits der Denkmalschutz greift. Um Bauvorhaben nicht unverhältnismäßig einzuschränken werden keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht durchführen. Die Beteiligungsverfahren werden wiederholt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Leer	<p>Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass das Bauleitplanverfahren für den gesamten Planbereich nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann, sondern als reguläres, zweistufiges Verfahren mit u. a. der Erstellung eines Umweltberichtes erfolgen muss. Dabei ist -wie auch bereits in meiner Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erläutert- die Betrachtung und Bewertung aller für die Planung relevanten Belange nicht nur auf die vorhandene Bebauung und derzeitige Nutzung abzustellen, sondern alle aufgrund des Angebotsbebauungsplans möglichen Nutzungen in jeder denkbaren räumlichen Verteilung in den Blick zu nehmen.</p> <p>Daneben wird die Aussage auf Seite 2 der Begründung hinterfragt, dass eine Bauleitplanung mit dem Nutzungszweck Mischgebiet (MI) nicht aus dem Flächennutzungsplan mit der Zweckbindung Dorfgebiet (MD) entwickelt werden kann. In beiden Fällen handelt es sich um gemischte Bauflächen, die in ihrem jeweiligen Nutzungszweck insoweit hinreichend eng beieinander liegen, als dass jeweils eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist. Darüber hinaus ist dem Flächennutzungsplan auch keine klare Abgrenzung der genannten Bereiche zu entnehmen, so dass einer Entwicklung der geplanten Nutzung aus dem Flächennutzungsplan von hier keine Bedenken begegnen.</p> <p>Zudem wird auf folgendes hingewiesen:</p> <p>nach meiner Kenntnis und aufgrund der Aussagen auf Seite 7 im Kapitel 4 „Ziele und Zwecke und Erfordernis der Planung“ der Begründung ist in der Bestandsimmobilie bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, sodass weitere gewerbliche Nutzungen nur zugelassen werden können, wenn auch eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt, die eine Mischung der Nutzungsarten gewährleistet. In diesem Zusammenhang bitte ich, im genannten Kapitel die Wohnnutzung ausdrücklich mit aufzunehmen. Hier und an anderen entsprechenden Stellen der Begründung wird ausschließlich die gewerbliche Nutzung beschrieben.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis, dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbeschreibung in der Begründung wird ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Leer</p>	<p>die Aussage auf Seite 17 der Begründung zur Löschwasserversorgung „wird in Abstimmung mit dem Landkreis Leer gesichert“ ist nicht korrekt. Für die Löschwasserversorgung sind nach dem Nds. Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (NBrandSchG) die Gemeinden in eigener Verantwortung zuständig. Somit ist bei sämtlichen Bauvorhaben die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Löschwasser durch die Gemeinde zu prüfen und zu bestätigen.</p> <p>auf Seite 17 der Begründung finden sich in Kapitel 7.1 „Art der baulichen Nutzung“ zwar Ausführungen zu den ausgeschlossenen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Auf der Planurkunde wird die Vergnügungsstätte jedoch auch nicht als gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Festsetzung müsste auch in der Begründung aufgeführt und entsprechend begründet werden.</p> <p>in diesem Zusammenhang wird gebeten zu prüfen, ob auch Bordelle als gewerbliche Betriebe ausgeschlossen werden sollen. Zu beachten ist, dass Bordelle und bordellartige Betriebe keine Vergnügungsstätten sind, sondern gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als „Gewerbebetriebe aller Art“ angesehen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat am 09.11.2021 entschieden, dass ein Bordell in einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich nicht per se als unzulässig anzusehen ist (BVerwG, Urteil vom 9. November 2021, 4 C 5.20). Diese Nutzungen wären dann noch explizit aufzuführen.</p> <p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass es, sofern im Bebauungsplan Bezug auf außerstaatliche Regelungen (z. B. DIN-Normen, wie in den Hinweisen) genommen wird, erforderlich ist, diese Regelungen nach Inhalt, Datum bzw. Ausgabe sowie der Stelle, an der sie eingesehen werden können, genau zu bezeichnen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.03.2009, 8 C 10729/08).</p> <p>Gem. den VV-BauGB Nr. 42.4 h ist die maßgebliche Fassung der BauNVO anzugeben. Auf die BauNVO wird in der Planzeichnung unter dem Punkt „Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan“ hingewiesen.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Ausschluss der Vergnügungsstätten ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht aufgrund der etablierten Nutzung als Hofcafé/Hofladen keine Veranlassung für eine weitergehende Steuerung im Mischgebiet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>22.05.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belangt.</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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWF NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 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. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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 Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet werden. Ein Hinweis dazu wird auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p> <p>Der Bitte wird zu gegebener Zeit entsprochen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Die FWF NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird zu gegebener Zeit gefolgt.</p> <p>Der Bitte wird zu gegebener Zeit gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p>
3	<p>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 03.06.2024</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Die Hinweise zur Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p>

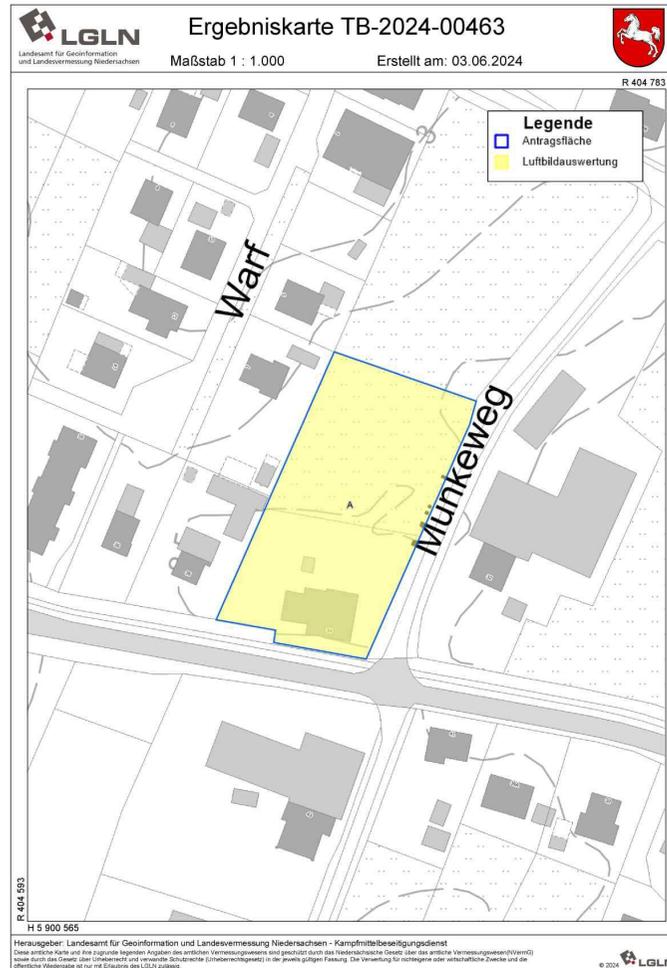
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</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. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung im Süden und der bekannten baulichen Vorbelastung durch eine landwirtschaftliche Hofstelle wird kein Erfordernis nach einer Luftbildauswertung gesehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

Fortsetzung LGLN,
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Die Anlage wird zur Kenntnis genommen (siehe oben)



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Eschener Allee 31 26603 Aurich 24.05.2024	Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Nordseite der Landesstraße 821 (L 821) grenzt. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 04.03.2024, Az. 2111-2141/21102-26 und halte sie vollinhaltlich aufrecht. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.03.2024 wird ebenfalls berücksichtigt. Die alte Stellungnahme wird an das Ende der Ausführungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in dieser Abwägung gestellt. Der Bitte wird zu gegebener Zeit gefolgt.
	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Eschener Allee 31 26603 Aurich 04.03.2024 <i>(Stellungnahme aus vorherigen Verfahren)</i>	Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Nordseite der Landesstraße 821 (L 821) grenzt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen. Im Bereich des Knotenpunktes L 821 / Münkeweg sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06</i> mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Einmündung L 821 / Münkeweg sollte im unmittelbaren Knotenpunktbereich ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt werden, um hier die Anlage von Zufahrten dauerhaft auszuschließen. Eine Anlage von Zufahrten im Knotenpunktbereich würde mit einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit einhergehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung sowie die Hinweise der Planzeichnung aufgenommen Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 821 auf den Geltungsbereich ein. Der Straßenbaulastträger der L 821 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Ein entsprechender Hinweis auf die Verkehrslärmimmissionen wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Zudem wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Orientierungswerte teilweise überschritten werden. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aktiver Schallschutz in Form von Wall oder Wand kommt aufgrund des denkmalgeschützten Gulfhofs nicht in Frage. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung (V) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <p>Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.</p> <p>Beim Einbau von Schlafräumen ist der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.</p> <p>Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.</p> <p>Der Bitte wird zu gegebener Zeit gefolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Oldersumer Straße 48 26603 Aurich</p> <p>04.06.2024</p>	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden (Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor). Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. <p>Stellungnahme als TÖB:</p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Sicherung der schadlosen Oberflächentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Eine ganzjährlich funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab ist aufgrund des anstehenden Geschiebelehms und der Wasserstände ausgeschlossen. Das auf der Grundstücksfläche des bestehenden Teils (MI 1) anfallende Oberflächenwasser wird über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal „Münkeweg – Dorfstraße“ abgeleitet. Die Entwässerung des Abschnitts MI1 wird in diesem Entwässerungskonzept als Bestand angesehen, und nicht weiter betrachtet. Das Oberflächenwasser aus dem Bereich MI 2 soll gedrosselt in die Regenwasserkanäle DN 200 (Münkeweg) und DN 300 (Dorfstraße) eingeleitet werden. Die Rückhaltung wird über den Ausbau des Straßenseitengrabens „Münkeweg“ zu einem Regenrückhaltegraben gewährleistet. Die Ermittlung des Regenrückhaltereaumes erfolgt nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein Regenereignis 30-jährlicher Häufigkeit. Somit kann der Nachweis zum Überflutungsschutz entfallen. Nach der hydraulischen Berechnung ist ein Rückhaltedevolumen von rd. 74 m³ erforderlich. Um Auskolkungen durch strömendes Wasser zu vermeiden, werden die Bereiche um die Einleit- und Auslaufstellen im Graben jeweils mit Sohl- und Böschungspflaster eingefasst. Bei der Verlegung der Regenwassergrundleitungen für Hausanschlüsse und Straßenabläufe ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit den geplanten Schmutzwasserentwässerungsanlagen sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten.</p> <p>Die erforderlichen Flächen für die Rückhaltemaßnahmen am Münkeweg werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich 28.05.2024	<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 derzeitig gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wird redaktionell um nebenstehenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wird redaktionell um nebenstehenden Hinweis ergänzt.</p>
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 03.06.2024	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen «Stellungnahmen abzugeben. Zu der o g Planung nehmen wir wie folgt Stellung</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per E-Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet werden. Ein Hinweis dazu wird auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Katasteramt Leer Westerende 2-4 26789 Leer 07.03.2024 <i>(Stellungnahme aus vorherigen Verfahren)</i></p>	<p>Zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Unter dem Verfahrensvermerk für die Kartengrundlage ist die Bezeichnung des Katasteramtes nicht richtig angegeben.</p> <p>Die richtige Bezeichnung lautet: Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Ostfriesland Hauptstraße 68 26789 Leer 25.03.2024 <i>(Stellungnahme aus vorherigen Verfahren)</i></p>	<p>Nach unserer Kenntnis sind in dem o. g. Verfahren landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig betroffen.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Unsererseits bestehen daher keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Geruchsmissionen von den Bewirtschaftungsflächen werden aufgrund der dörflichen Vorbelastung hingenommen. Bezüglich möglicher Geruchsmissionen von Tierhaltungsbetrieben wurde eine Rasterberechnung eingeholt. Im vorliegenden Geltungsbereich wird der Immissionsgrenzwert von 10 % weitgehend eingehalten. Dies trifft im Plangebiet auf für den Standort des Cafés sowie des begehbaren Warenautomaten zu. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von 270 m² ein Geruchsmissionsniveau oberhalb von 10 % prognostiziert. In diesem Bereich ist der Schutzanspruch von Gerüchen für das Wohnen nicht gewährleistet. Die Baugrenze wird entsprechend der Immissionen angepasst und verkleinert. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Nutzungsbeschränkungen mit der Kennzeichnung (N) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
------------	--	----------------------	---

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 25.03.2024 und vom 05.06.2024
2. Wintershall Dea Deutschland GmbH Langwedel mit Schreiben vom 11.03.2024 und vom 29.05.2024
3. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. mit Schreiben vom 04.03.2024
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dezernat 42 – Luftverkehr – mit Schreiben vom 07.03.2024
5. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich mit Schreiben vom 28.02.2024
6. Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme (WMU) mit Schreiben vom 26.02.2024
7. Sielacht Stickhausen mit Schreiben vom 21.03.2024



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	