

**Gemeinde Filsum über die Samtgemeinde Jümme
Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“**

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer 26.09.2023	<p>Die Gemeinde Filsum beabsichtigt, aufgrund eines bestehenden Versorgungsdefizits einen Standort für einen Lebensmitteleinzelhändler planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet liegt südlich der Leeraner Straße (L 821), östlich der Deterner Straße (K 74), westlich des Buxbarger Weges und nördlich des Wallheckengebietes Filsum-Süd und dem Gewerbegebiet am Leisbrooksweg.</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 den o. a. Bauleitplanungen nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche in dieser zusammengefassten Stellungnahme wie folgt Stellung:</p> <p>Aus <u>naturschutzfachlicher Sicht</u> gebe ich zu den mir vorgelegten Unterlagen folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf Seite 19 im Vorentwurf der Begründung wird angegeben, dass im weiteren Verfahren zu prüfen ist, ob die südlich angrenzende Wallhecke in Gänze erhalten werden kann, da hier gemäß Vorhabenplanung eine LKW-Schleppkurve im Kronentraufbereich der Bäume vorgesehen ist. Wallhecken sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NNatSchG) geschützt sind und nicht beseitigt werden dürfen. Jede Handlung, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigt, ist verboten. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wallhecke bleibt erhalten. Die Begründung wird angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Auf Seite 21 wurde richtig festgestellt, dass gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Leer (Neuaufstellung 2021), das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wallheckengebieten liegt. Daher sollte auf einer Überplanung der Wallhecke Nr. 8962 (Wallheckenkataster Landkreis Leer) verzichtet werden. Ist eine Überplanung unumgänglich, hat eine Biotopkartierung der zu beseitigenden bzw. zu beeinträchtigenden Wallheckenstrukturen zu erfolgen. Bei einem Vorkommen älterer Überhälter (Stiel-Eiche ab 100 Jahre) ist eine Kompensation im Verhältnis 1:3 einzuplanen.</p> <p>2. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes soll eine Private Grünfläche eingerichtet werden, wo die Einsaat einer artenreichen Saatgutmischung geplant ist. Dabei ist darauf zu achten, dass kein gebietsfremdes Saatgut, sondern Regio-Saatgut Verwendung findet.</p> <p>Die auf Seite 47 aufgeführten großkronigen Laubbaumarten Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Walnuss (<i>Juglans regia</i>) und Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) werden vom Landkreis Leer nicht als einheimisch anerkannt. Die Winterlinde wird lediglich als Straßenbaum gepflanzt, nicht als standortgerechtes Gehölz.</p> <p>3. Auf Seite 36 wird aufgeführt, dass davon auszugehen ist, dass Altbäume, die außerhalb des Plangebietes gelegen sind, zumindest anteilig zu roden sind. Damit ist zumindest eine Ansprache der Altbäume auf Fledermäuse und Höhlenbrüter (Avifauna) dringend erforderlich, um den Vorgaben aus dem § 44 BNatSchG, Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten, nachzukommen.</p> <p>4. Erforderliche interne und externe Kompensationsmaßnahmen sollten im weiteren Verfahren im Vorfeld mit meinem Amt für Planung und Naturschutz abgestimmt werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Ni 22 keine Bedenken und Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wallhecke liegt außerhalb des Plangebietes und wird nicht überplant.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Bäume befinden sich am Buxbarger Weg randlich zum Grundstück des Vorhabens und wurden zwischenzeitlich gefällt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Bäume wurden vor der Fällung auf Fledermäuse und Höhlenbrüter untersucht.</p> <p>Die Kompensation wird mit dem Landkreis abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p><u>Aus Sicht der Raumordnung</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches grundsätzlich nach den Vorgaben des Landes Raumordnungsprogramms (in der Fassung von 2017, zuletzt geändert in 2022) zu bewerten ist. Die diesbezügliche Verträglichkeit wurde von mir in der raumordnerischen Beurteilung vom 2. September 2022 dargelegt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Beurteilung sind in die Begründung zur Bauleitplanung übernommen worden. Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren die raumordnerische Beurteilung in Gänze mit auszulegen. In jedem Fall gilt dieses jedoch aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit für das Verträglichkeitsgutachten, welches als Anlage auch in der Begründung genannt wird, aber zumindest online nicht bereitgestellt worden ist.</p> <p>Die vorgenommene raumordnerische Begründung attestiert eine Verträglichkeit eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m². In der Begründung wird für das Vorhaben einleitend eine Verkaufsfläche von 1.250 m² genannt. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Textlich festgesetzt wird im Einklang mit der raumordnerischen Beurteilung eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m², so dass die Planung dem raumordnerisch im Vorfeld geprüften Vorhaben entspricht. Laut den Festsetzungen entfallen 1.050 m² auf den Lebensmittelmarkt und 80 m² auf den Bäcker. Unklar ist, warum hier eine Differenz von 20 m² Verkaufsfläche verbleibt.</p> <p>Die raumordnerische Verträglichkeit wurde konkret für einen Lebensmittel Discounter (Netto) geprüft, die Planung verfolgt auch weiterhin die Ansiedlung eines Discounters. Die Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel wird diesem nicht gerecht, da auf diese Weise ggf. auch ein Vollsortimenter planungsrechtlich ermöglicht wird, für den jedoch in der Verträglichkeitsanalyse andere Prüfkriterien (z.B. Flächenproduktivität) hätten hinzugezogen werden müssen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, die raumordnerische Beurteilung wird mit der Entwurfsfassung ausgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert. Es wird eine Gesamtfläche von 1.150 m² für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt, davon 80 m² für einen Backshop.</p> <p>Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass ein Lebensmitteldiscounter festgesetzt wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>In diesem Kontext wird auch angeregt, in den textlichen Festlegungen die zulässigen Sortimente aufzulisten sowie den maximalen Anteil der Randsortimente zu beregeln. So kann sichergestellt werden, dass künftige baurechtliche Genehmigungen auch vollständig im Sinne der erfolgten raumordnerischen Prüfung erfolgen.</p> <p>Die Abwägung der weiteren raumordnerischen Belange erfolgt insgesamt grundsätzlich sachgerecht. Es wird jedoch redaktionell auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>Das raumordnerische Fachgutachten zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde von MR Consultants erstellt, im Anlagenverzeichnis heißt es fälschlicherweise MR Consalts.</p> <p>Das Landes-Raumordnungsprogramm liegt in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378) vor und wurde durch Artikel 2 der Verordnung vom 0/.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) zuletzt geändert. Entsprechende Verweise sind folglich anzupassen.</p> <p>Bei dem Absatz zur Prüfung des Kongruenzgebotes (grundzentral) ist einleitend ein Satzteil doppelt aufgenommen worden. Das Abstimmungsgebot ist im LROP unter Kapitel 2.3 Ziffer 0/ Satz 1 (und nicht Satz 2) geregelt.</p> <p>Die Institution der Strukturkonferenz Ost Friesland besteht nicht mehr. Das Moderationsverfahren wurde nach Maßgabe der seinerzeit im Kontext der Strukturkonferenz entwickelten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt.</p> <p>Die Abbildungen 2 (Begründung FNP) bzw. 6 (Begründung Bebauungsplan) sind bezüglich der Darstellung der weiteren Planungsabsichten zur Erweiterung des Gewerbegebietes missverständlich. Im Fließtext werden Flächen südwestlich des geplanten Lebensmittelmarktes genannt, in den Abbildungen jedoch Flächen südöstlich liegend farblich hervorgehoben.</p> <p>Der Rechtsbegriff des Außenbereichs ist dem Planungsrecht entnommen, es muss somit „planerischer“ anstatt „raumplanerischer“ Außenbereich heißen (in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 14 im letzten Absatz).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, es wird das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegemittel, Papier, Zeitungen Zeitschriften, Schnittblumen, Aktionsware“ festgesetzt. Die Randsortimente werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Nach dem Gutachten sind ca. 5,9% für zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimenten vorgesehen, davon 2,2 % nur für zentrenrelevante Sortimente. Damit werden der zulässige Anteil der Randsortimente deutlich unterschritten.</p> <p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Im RROP 2006 ist die Ortslage Filsum als Grundzentrum dargestellt und nicht die gesamte Gemeinde (S. 16 Begründung zum Bebauungsplan, 2. Absatz). Auch die Darstellung als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist standortbezogen und bezieht sich auf das bestehende kommunale Gewerbegebiet in Filsum. Dies ist auch im Umweltbericht (S. 34) zu korrigieren. Im Umweltbericht wird an dieser Stelle zudem fälschlicherweise von einem Vorranggebiet Landwirtschaft gesprochen anstatt richtigerweise von einem Vorsorgegebiet.</p> <p>Das Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe ist im RROP 2006 als erforderlich dargestellt. Diese Planung wurde jedoch nicht weiterverfolgt, so dass kein Gleis vorhanden ist. Der nördlich angrenzende Naturraum (Wallheckengebiet) ist im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgesetzt und nicht als Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung.</p> <p>Im Kapitel 4.11 wird die Planung in Hinblick auf die Vorgaben der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geprüft. Inhaltlich kann dem Ergebnis der Prüfung gefolgt werden, im ersten Absatz auf Seite 25 fehlt hinter dem Wort „Tideems“ jedoch offensichtlich ein Verb. Im weiteren Verlauf wird zudem von der Gemeinde Apen gesprochen anstatt richtigerweise von der Gemeinde Filsum.</p> <p>Aus <u>wasserbehördlicher Sicht</u> bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>1. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen, für die weiteren Planungen der Oberflächenentwässerung werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>a) Die Regenwasserbewirtschaftung ist dezentral auszurichten. Mit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann dem Klimawandel mit den extremen Hoch- und Niedrigwässern begegnet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist zu fördern. Die Verdunstung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate sind zu begünstigen. Die Schmutzbelastung des Regenwassers ist gering zu halten, ggf. sind Behandlungsanlagen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023 von dem Büro Born und Ermel erstellt und im Mai 2024 aufgrund der geänderten Lage des Vorhabens aktualisiert. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen.</p> <p>Die Entwurfsunterlagen werden um das Entwässerungskonzept ergänzt. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>b) Bei der Planung der Entwässerung sollte beachtet werden, dass die Erfahrung gezeigt hat, dass offene Entwässerungsgräben in Siedlungsgebieten vielfach nicht geräumt, dafür überbaut, verbaut, verrohrt, verfüllt oder zugemüllt werden und es zu Problemen bei der Entwässerung kommt. Hier sollte die Entwässerung über einen Regenwasserkanal erfolgen.</p> <p>c) Die Entwässerung der umliegenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>d) Vorhandene Abwasser- / Regenwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>e) Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Hierzu ist die Versickerfähigkeit (Durchlässigkeit des Bodens sowie Grundwasserstand) durch ein Bodengutachten ausreichend zu überprüfen und festzustellen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Für die Berechnung von Regenwasserrückhalte- und Versickeranlagen ist eine Wiederkehrzeit von 10 Jahren anzusetzen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen. Die Entwässerungsrichtung angrenzender vorhandener Bebauung ist festzustellen und sicherzustellen.</p> <p>Für die Niederschlagsbeseitigung wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird angeregt, vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Sielacht vorzunehmen.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>2. Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.</p> <p><u>Aus verkehrsrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer informellen Vorprüfung. Es wurde im Herbst 2022 anlässlich eines Ortstermins mit Vertretern der Gemeinde, des Vorhabenträgers Real Immobilien, der Polizeiinspektion Leer, des Straßen- und Tiefbauamtes und der Straßenverkehrsbehörde eingehend erörtert.</p> <p>Bei dem Termin bestand Einvernehmen darüber, dass die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt für den Kfz- Verkehr und den Zulieferverkehr ausschließlich aus südlicher Richtung über die Kreisstraße K /4 und den Buxbarger Weg erfolgt. Zu diesem Zweck sollte der Einmündungsbereich K 74/Buxbarger Weg unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven verkehrsgerecht ausgebaut/verbreitert werden.</p> <p>Aufgrund der verkehrlich ungünstigen Lage außerhalb des Ortes Filsum auf der Südseite der viel befahrenen Landesstraße L821 entsteht zusätzlich verstärkter Querungsbedarf für Fußgänger und Radfahrer. Um den Sicherheitsbedürfnissen dieser schwächeren Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden, sollte in Abstimmung mit dem regionalen Geschäftsbereich Aurich der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem Straßenverkehrsamt an geeigneter Stelle der Landesstraße eine sichere Überquerungsmöglichkeit für diesen Personenkreis geschaffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde Filsum wird ausreichend Kapazitäten sichern.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit Vertretern der Straßenbaulastträger und der Vorlage mehrerer Alternativen wird eine Querungsstelle in der L 821 eingerichtet und durch eine Fußgängerlichtsignalanlage gesichert. Zudem wird der Fuß- und Radweg in Richtung Westen verlängert und direkt auf das Marktgelände geführt. Die erforderlichen Flächen für die verkehrlichen Maßnahmen werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Auch wegen der Nähe zur Anschlussstelle der B 72 und zur Linksabbiegespur in die K 74 und der damit verbundenen Verkehrsgefahren wird die Erschließung des Plangebietes aus verkehrsrechtlicher Sicht für bedenklich gehalten. Das nördlich der L 821 am Buxbarger Weg geplante Wohngebiet und die südwestlich zur Diskussion stehende Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes verändern die Verkehrssituation an diesem Knoten nochmals nachteilig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird deshalb aus polizeilicher, straßenbaulicher und verkehrsbehördlicher Sicht die Erschließung des Verbrauchermarktes durch den Kfz-Verkehr ausschließlich aus südlicher Richtung über die Kreisstraße K 74 und den Buxbarger Weg befürwortet.</p> <p><u>Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes</u> wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 74 im Abschnitt 10 von Station 2,525 bis 2,690 außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Buxbarger Weg“, die wiederum an die „Deterner Straße“ (K 74), aber auch an die „Leeraner Straße“ (L 821) anbindet.</p> <p>Gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes unter Beachtung folgender <u>Hinweise</u> grundsätzlich keine Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Einmündungsbereich des „Buxbarger Weges“ muss für die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes den verkehrlichen Bedürfnissen des Anliefer- und Kundenverkehrs unter Berücksichtigung der erforderlichen Schlepplängen baulich angepasst werden. Die bauliche Anpassung hat in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Hierfür ist eine Vereinbarung gemäß dem NStrG abzuschließen. • Erforderliche Sichtfelder gem. KAL 2012 (außerorts) sind an den Einmündungsbereichen L 821/K 74 und K 74/„Buxbarger Weg“ einzuhalten und dauerhaft zu garantieren. 	<p>Im weiteren Planungsverlauf wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend geändert, dass der Markt im Nordosten angeordnet wird, die Andienung von der L 821 erfolgt und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der K 74 erfolgt. Hierdurch werden die Stellplatzverkehre auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert und der Andienungsverkehr separiert. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Auf der Grundlage einer Ausbauplanung werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.</p> <p>Der Durchgangsverkehr am Buxbarger Weg wird wie bisher durch Straßenpoller vermieden.</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>Eine Ausbauplanung wird derzeit durch ein Fachbüro erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und Nordosten um die erforderlichen Ausbauflächen erweitert (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<ul style="list-style-type: none"> • Der Einmündungsbereich „Buxbarger Weg“ zum neuen Lebensmittelmarkt muss so angelegt werden, dass ein Mindestabstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraßen eingehalten wird. • Die Anlegung von weiteren zusätzlichen Zufahrten zur Kreisstraße 74 wird ausdrücklich nicht zugestimmt. • Verschmutzungen der Kreisstraße 74, die durch den Abtransport des Bodens bei der Herstellung der Anlagen entstehen, sind gänzlich auszuschließen. • Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastung. • Der Standort des Werbepylons im Einmündungsbereich der L 821/ K74 ist außerhalb der Bauverbotszone vorzusehen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, darf von dem Werbepylon keine Blendwirkung ausgehen. • Sollten zukünftige Verkehre, verursacht durch den neuen Lebensmittelmarkt, Umbaumaßnahmen wie z. B. eine Linksabbiegespur oder Ampelanlage an der Kreisstraße 74 erforderlich machen, sind diese seitens der Gemeinde Filsum zu tragen. Hierüber ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Leer abzuschließen. • Mit dieser Planung werden umfangreiche Flächen versiegelt. In den nun vorgelegten Planunterlagen werden jedoch noch keine konkreten Aussagen zur geplanten Oberflächenentwässerung getroffen. Sollte dieses zusätzlich anfallende Oberflächenwasser über das vorhandene Kanal- und Grabennetz abgeleitet werden, ist vor Maßnahmenbeginn hydraulisch zu überprüfen, ob dieses anfallende Niederschlagswasser durch das vorhandene Kanalnetz aufgenommen werden kann, so dass die Straßenentwässerung der Kreisstraße 74 gewährleistet ist. Die hydraulische Überprüfung ist vor Beginn der Maßnahme dem Straßen- und Tiefbauamt vorzulegen. 	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wurde hier bereits ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Werbepylone werden in der Bauverbotszone ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023/Mai 2024 von dem Büro Born und Ermel vorgelegt. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Die Entwurfsunterlagen werden um das Entwässerungskonzept ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Aus <u>denkmalrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: <u>Baudenkmalpflegerische Belange</u> Innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes befindet sich kein Baudenkmal. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. <u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Bodendenkmalpflegerische Bedenken können aufgrund einer benachbarten mesolithischen Fundstelle und damit weiteren möglichen Bodenfunden, nicht ausgeschlossen werden. Das betreffende Plangebiet ist vor der Erschließung durch Prospektionen und Oberflächenbegehungen zu untersuchen, um den Denkmalverdacht auszuräumen. Es sind Prospektionen für das Baufeld, die umgebenden Parkplätze und den Zufahrtbereich der Anlage vorzusehen. Für eine Oberflächenbegehung sollte die Fläche gegrubbert oder gepflügt sein, damit Funde in den lockerten, oberen Bodenschichten erkannt werden können. Der Hinweis auf die Meldung von Bodenfunden gem. § 14 des Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wurde aufgenommen, jedoch mit falschem Verweis in der Planunterlage, deshalb die Bitte um Berichtigung:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Prospektionen sind vor Baubeginn vorzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden korrigiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis</p>	<p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p> <p>Ansonsten verweise ich auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, der in diesem Verfahren als TÖB zu beteiligen ist.</p> <p><u>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.</p> <p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die vorgelegten Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Gemeinde Filsum hat zur Realisierung des im Vorfeld bekannten und in der Einleitung zur Begründung klar benannten, konkreten Einzelhandelsprojekts das Instrument des Angebotsbebauungsplans gewählt, und nicht, was durchaus nahegelegen hätte, das eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diese Entscheidung konnte von der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit so getroffen werden und ist insoweit nicht zu beanstanden. Allerdings müssen sich insbesondere alle Festsetzungen an diesem Maßstab orientieren.</p>	<p>Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung vermerkt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ostfriesische Landschaft hat keine Bedenken.</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>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Hinsichtlich der Festsetzung der Verkaufsflächen weise ich darauf hin, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 03. April 2008 - 4 CN 3.07) baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig sind. Insoweit bitte ich um Überprüfung und ggf. Änderung der Textlichen Festsetzungen Nr. 1, nach der „Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 m², davon 1.050 m² Lebensmitteleinzelhandel und 80 m² Backshop inkl. Sitzflächen" festgesetzt wird.</p> <p>Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen und um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> <p>Meine Stellungnahme <u>aus immissionsrechtlicher Sicht</u> konnte nicht fristgerecht in diese Gesamtstellungnahme eingepflegt werden. Ich werde meine Stellungnahme zu dem vorgenannten Belang kurzfristig nachreichen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst. Es erfolgt eine Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen bezogen auf die Baugrundstücksfläche.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
1	Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer 26.09.2023	<p>Wie In meiner Stellungnahme vom 26.09.2023 angekündigt, reiche ich Ihnen zu den o. g. Bauleitplanungen meine Stellungnahme <u>aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> hiermit nach.</p> <p>Zum B-Plan Nr. 22:</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Schallschutz ist ein wichtiger Belang bei der städtebaulichen Planung bzw. Abwägung der verschiedenen Belange.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</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>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Aus der vorgelegten Schalltechnischen Stellungnahme ist ersichtlich, dass bis auf eine geringfügige Überschreitung des Spitzenpegels am IP 03 um 1 dB(A) alle Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Ebenso wurde die Entwicklung eines Gewerbegebietes in östlicher und südlicher Richtung mit betrachtet. Eine mögliche Entwicklung des nördlich an den Geltungsbereich dieser Planung angrenzenden Wohngebietes wurde ebenso untersucht und unter der Maßgabe, dass der Lärmschutzwall erweitert wird, als möglich beurteilt.</p> <p>Den Ausführungen der Begründung (Stand Juni 2023) zu den Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen sowie den Geruchsmissionen kann gefolgt werden. Hier wurde als nachvollziehbare Begründung zur Überschreitung des Spitzenpegels am IP 03 um 1 dB(A) aufgeführt, dass diese durch Türeenschließen auf der nördlichen Parkplatzfläche verursacht wird. Dies wird allerdings als unkritisch bewertet, da diese Ereignisse nur in einem kurzen Zeitraum nach 22.00 Uhr zu erwarten sind, wenn die letzten Kunden und Mitarbeiter das Marktgelände verlassen.</p>	<p>Aufgrund der geänderten Stellung der baulichen Anlagen und der Lärmquellen sowie der geänderten Zu- und Abfahrtsituation wurde das Lärmschutzgutachten neu gefasst. Die Untersuchung hat ergeben, dass zur Vermeidung von Lärmkonflikten die Errichtung einer Lärmschutzwand am Buxbarger Weg erforderlich wird. Die 2 m hohe Lärmschutzwand soll als Verlängerung der Ostfassade nach Norden errichtet in 4 m Länge errichtet werden. Um die Lärmschutzwand im Zusammenwirken mit der Ostfassade zu sichern, wird auf ganzer Länge eine Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Um die schallabschirmende Wirkung der beschriebenen Lärmschutzwand sicherzustellen, muss die Transmission vernachlässigbar sein (Schalldurchgang durch die Wand). Um diese Anforderung zu erfüllen, muss in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ die Lärmschutzwand eine flächenbezogene Masse von >18 kg/m² aufweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. mangelnder Bodenanschluss) müssen vermieden werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des aktiven Schallschutzes werden die Immissionsrichtwerte am IP 06 „Padstückenweg 1“ ausgeschöpft und an den IP 01 - IP 05 unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen IP um mindestens 2 dB unterschritten.</p> <p>Die Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge durch die betrieblichen Verkehre auf öffentlichen Straßen ist gemäß TA-Lärm Nr. 7.4 separat zu betrachten. Aus den Unterschieden der Verkehrsstärken zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognosefall im vorliegenden Vorabzug der Verkehrsuntersuchung für die Leeraner Straße und die Deterner Straße lässt sich schließen, dass eine Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB durch den hinzukommenden Verkehr nicht zu erwarten ist. Daher erfolgt keine weitere Untersuchung.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gewahrt werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 18.08.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange</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 LWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen 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. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>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 hWL NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz	<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 NFTZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>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 Lago unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig <u>ausschließlich</u> an unser Postfach 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!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>
3	<p>Sielacht Stickhausen Reimersstraße 19 26789 Leer 21.09.2023</p>	<p>Gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Filsum - gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist nachzuweisen. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist uns vorzulegen. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers scheint erforderlich zu sein.</p> <p>Bei eventuellen Kompensationsmaßnahmen sind die satzungsgemäßen Abstände zu den Gewässern II. und III. Ordnung einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023 von dem Büro Born und Ermel erstellt und im Mai 2024 aufgrund der geänderten Lage des Vorhabens aktualisiert.. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Die Entwurfsunterlagen werden hierzu ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	<p>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich</p> <p>22.09.2023</p> <p>Zum BP 22</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist auf den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Eschener Allee 31 26603 Aurich</p> <p>20.09.2023</p>	<p>Mit der 62. Flächennutzungsplanänderung soll an der Südseite der L821 ein Standort für einen Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Bereits im Vorfeld der Planung haben wir auf die ungünstige Entwicklung/Lage hingewiesen. Da es sich in Filsum um die einzige Einkaufsmöglichkeit handelt und der Ort an der Nordseite der Landesstraße liegt, werden Querungen der Landesstraße verursacht. Meine Dienststelle hat bereits in der Vorabstimmung darauf hingewiesen, dass dem Standort von hier nur zugestimmt wird, wenn auch die verkehrlichen Belange und hier insbesondere die der querenden Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden. Die in der von der Gemeinde Filsum bzw. vom Investor beauftragte Verkehrsuntersuchung ist in Bezug auf die Belange der Fußgänger und Radfahrer (S. 14, Pkt. 6) nicht nachvollziehbar. Hier wird ein erheblicher Querungsbedarf verursacht und im Hinblick auf die allgemeine Zunahme des Anteils der Radfahrer sind Maßnahmen zur sicheren Querung der L821 und K74 unabdingbar. Ich gehe davon aus, dass diese im weiteren Verfahren von der Gemeinde geplant und auch durchgeführt werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 22 reduzierte Bauverbotszone (15m vom Fahrbahnrand der L821) wurde mit meiner Dienststelle abgestimmt. Anpflanzungen können hier auch außerhalb des Landesstraßengrundstücks aber nur durchgeführt werden, wenn die erforderlichen Sichtfelder freigehalten werden und die Grabenunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>In Abstimmung mit Vertretern der Straßenbaulastträger und der Vorlage mehrerer Alternativen wird eine Querungsstelle in der L 821 eingerichtet und durch eine Fußgängerlichtsignalanlage gesichert. Zudem wird der Fuß- und Radweg in Richtung Westen verlängert und direkt auf das Marktgelände geführt. Die erforderlichen Flächen für die verkehrlichen Maßnahmen werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Ausbauplanung beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde	<p>Ich gehe davon aus, dass der Einzelhandel ausschließlich von der K74 aus verkehrlich erschlossen wird. Der Einmündungsbereich L821/Buxbarger Weg liegt im Nahbereich der Überführung der B72 im Nahbereich einer Kuppe. Hier sind weitere Ein- und Abbiegevorgänge zu vermeiden, da sich sonst ein Unfallgeschehen einstellen könnte. Der Verkehr zum Einzelhandel kann verkehrsgerecht über den Knotenpunkt L821/K74 mit der dort vorhandenen Linksabbiegespur abgewickelt werden und ist daher auf diesen Knotenpunkt zu konzentrieren.</p> <p>Die Fachplanung zur Sicherung der Querung für Fußgänger und Radfahrer (siehe Abs. 1) bitte ich mit mir abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Kopie der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Im weiteren Planungsverlauf wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend geändert, dass der Markt im Nordosten angeordnet wird, die Andienung von der L 821 erfolgt und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der K 74 erfolgt. Hierdurch werden die Stellplatzverkehre auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert und der Andienungsverkehr separiert. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Auf der Grundlage einer Ausbauplanung werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.</p> <p>Die Fachplanung wird mit der Landesbehörde abgestimmt (siehe oben).</p>
6	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Oldersumer Straße 48 26603 Aurich 25.08.2023</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: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023/Mai 2024 von dem Büro Born und Ermel vorgelegt. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Die Entwurfsunterlagen werden hierzu ergänzt.</p>
7	<p>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 07.09.2023</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGUN), 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<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>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 t Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Eiteilung 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>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartonunterlage) :</p> <p>Empfehlung. Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat eine Luftbildauswertung beantragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</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. 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> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> 	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung /LGLN) Katasteramt Leer Westerende 2-4 26789 Leer 23.08.2023</p>	<p>Zu dem Entwurf der o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</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.</p> <p>Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p> <p>Im Plankopf der Planunterlage ist die Bezeichnung der Regionaldirektion nicht richtig angegeben. Die richtige Bezeichnung lautet: Regionaldirektion Aurich.</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Planunterlage wurde vom Büro Hattermann gefertigt. Die Quellen auf der Planzeichnung werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 22.09.2023</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, 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>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	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.	
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hauptstraße 68 26789 Leer 22.09.2023	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht liegt hier eine heranrückende Wohnbebauung für den landwirtschaftlichen Betrieb Höfs, Buxbarger Weg 3 vor. An dieser landwirtschaftlichen Betriebsstätte befinden sich baurechtlich genehmigte Tierplätze mit einer Gerüche emittierenden Tierhaltung.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen ist daher nicht ganz auszuschließen. U. E. sollte vorsorglich die Geruchsvorbelastung gutachtlich mituntersucht werden.</p> <p>Des Weiteren grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet. Es muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.</p>	<p>Ein Geruchsgutachten wurde durch die Landwirtschaftskammer erstellt.</p> <p>Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass in dem beurteilten Plangebiet der Schutzanspruch der hier künftig beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen sicher eingehalten werden kann. Der zulässige Richtwert der TA-Luft wird deutlich unterschritten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
<p>Keine Anregungen und Bedenken zum BP 22 hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 28.08.20232. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 28.08.20233. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG Westerstede mit Schreiben vom 29.08.20234. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 29.08.20235. GASCADE mit Schreiben vom 12.09.20236. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Hannover mit Schreiben vom 28.08.20237. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 28.08.20238. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 19.09.20239. Leda-Jümme-Verband Leer mit Schreiben vom 29.08.202310. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 14.09.202311. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 04.09.202312. Wintershall Dea Deutschland GmbH Langwedel mit Schreiben vom 11.09.202313. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 07.09.202314. Vodafone GmbH mit Schreiben vom 19.09.2023			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 19.09.2023</p>	<p>Danke nochmal für die Vorstellung des B-Plans im Rathaus.</p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch/Einspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein.</p> <p>1. Textliche Festsetzungen (2) Gebäudehöhe auf 9 m (+0,50 m für Photovoltaik)</p> <p>Ein 9 m hohes Gebäude verschandelt die schöne "Wallheckenlandschaft" in Filsum. Die anliegenden Siedler- bzw. Arbeiterhäuser werden durch diesen "Riesenkasten" förmlich erdrückt. Auch die "einfache Architektur" des geplanten Verbrauchermarktes verschlimmert diesen dominanten Eindruck noch. Mir ist in Filsum kein Gebäude bekannt, das 9 m Höhe erreicht. Ausnahme ist natürlich die Kirche.</p> <p>Höhen der Bestandshäuser: Traufe ca. 3 m, First ca. 7 m</p> <p>Verbrauchermärkte in der geplanten Größe benötigen eine lichte Höhe von ca. 3m. Für die technische Gebäudeausrüstung, Konstruktion, Dachgefälle usw. sind zus. ca. 2-3 m erforderlich.</p> <p>Die zul. Gebäudehöhe in den Textlichen Festsetzungen sollte also für ein Flachdachgebäude auf 6 m Attikahöhe begrenzt werden. Für ein Satteldach entsprechend: Trauf- und Firsthöhe auf 5,00m/8,00 m. Diese Höhe haben in etwa auch die neueren Märkte von Aldi und Lidl. Diese Höhe entspricht sicher auch die Belange zum Orts- und Landschaftsbild. § 16 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Zusätzliche Höhe benötigen auch noch zahlreiche Lüftungsrohre.</p> <p>Zur Verdeutlichung: 9 m Höhe entspricht in etwa 2 ½ Lüpsen-LKW übereinander!!</p> <p>Die Einfriedung entlang am Buxbarger Weg wird von allen Anliegern mit einer standortheimischen grünen lebenden 1,80 m hohen Hecke gewünscht. Die Hecke sollte auch Lebensraum für Vögel und Insekten sein, also eine "vogel- und insektenfreundliche" Hecke. Ein Plastikzaun muss auf jeden Fall verhindert werden. Diese Forderung sollte in den "örtlichen Bauvorschriften" aufgenommen werden.</p>	<p>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die zulässige Höhe auf 7,5 m reduziert wird.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich. Bezugspunkt ist dann die o.g. reduzierte Gebäudehöhe.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da aufgrund der geänderter Lage des Vorhabens nicht ausreichend Flächenkapazitäten vorhanden sind. Es wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die eine Fassadenbegrünung zum Buxbarger Weg vorschreibt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>2. Erhaltung der tw. 80- jährigen Bestandsbäume vor den Häusern Buxbarger Weg Nr. 2, 4 und 6.</p> <p>Nach Aussage von Herrn Bürgermeister Busboom und Herrn Herzog sind während der Bauarbeiten keine besonderen Schutzmaßnahmen für die Bäume vorgesehen. Es wird also in direkter Nähe zu den Bäumen ohne Sicherheitsabstand mit großen Baugeräten gearbeitet. (Bodenaustausch usw.) Dabei wird billigend in Kauf genommen, dass die Wurzeln und die Bäume verletzt werden und die Bäume später möglicherweise absterben.</p> <p>Gefordert wird eine 5 m Breite Schutzzone für die Bestandsbäume, sinngemäß wie an der Nordseite des Grundstücks. Da die Gemeinde in Sachen Naturschutz eine "Vorbildfunktion" hat, sollte diese Forderung auf jeden Fall unterstützt werden.</p> <p>Im Umweltbericht unter Punkt 1.3.1 wird lapidar angemerkt, zitiere:</p> <p>"Es ist davon auszugehen, dass diese Gehölze zumindest anteilig im Rahmen der Erschließung gerodet werden müssen." Welch eine Aussage!?</p> <p>3. Im Umweltbericht unter Punkt 1.3.1, Sonstige Artgruppen, werden relevante Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen.</p> <p>Diese Aussage ist falsch. Bei den Anwohnern ist allgemein bekannt, dass seit vielen Jahren im Bereich des B-Plans Maulwürfe (Säugetiere) leben. Die Maulwürfe wandern regelmäßig zwischen den Flurstücken 29 und 31...34 hin und her.</p> <p>Weitere Untersuchungen sind also erforderlich, um eine Tötung der Tiere zu verhindern.</p>	<p>Die Gemeinde räumt der Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Filsum ein hohes Gewicht ein und nimmt daher den Verlust von Bäumen im Einmündungsbereich in Kauf.</p> <p>Der Verlust der Bäume wird an anderer Stelle kompensiert.</p> <p>Die Bäume sind bereits zur Umsetzung der Erschließung gerodet. Der Umweltbericht wird um die Sachlage korrigiert.</p> <p>Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.</p> <p>Maulwürfe sind weder hinsichtlich des Artenschutzes noch bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Von weiteren Untersuchungen kann daher abgesehen werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	<p>4. Verkehrsknoten Leerer Landstraße/Buxbarger Weg: Hier ist es besonders schwierig, die Leerer Landstraße zu überqueren, weil viele Fahrzeuge aus Richtung Hollen kommend, mit hoher Geschwindigkeit fahren. Insbesondere gilt dies auch für Motorräder. Abhilfe kann nur eine Fußgängerampel bringen und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Leerer Landstraße von 50 km/h.</p> <p>5. Verkehrsknoten Leerer Landstraße/Deterner Straße: Hier sind die Radfahrer und Fußgänger gezwungen, die Straßenseite zu wechseln. Mit Kleinkindern/Kinderwagen usw. ist das sehr gefährlich. Abhilfe kann nur eine Fußgängerampel bringen und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Leerer Landstraße von 50 km/h.</p> <p>6. Verkehrsknoten Deterner Straße/Buxbarger Weg: Hier ist die LKW-Schleife mit 10,50 m Radius geplant. Die Einfahrt aus Richtung Filsum kommend dürfte mit Mühe möglich sein. Die Ausfahrt vom Gewerbegebiet in Richtung Filsum ist nur möglich, wenn die LKW1s auch die Gegenspur benutzen. Für die Ausfahrt benötigt ein 30 to LKW-Sattelschlepper natürlich eine gewisse Zeit. Während dieser Zeit ist die gegenüberliegende Fahrbahn natürlich blockiert und der LKW-Fahrer kann dem Gegenverkehr nicht ausweichen, er wird also zum "Geisterfahrer". Da der Gegenverkehr aus Filsum durch die Kurve erst spät erkannt wird, entsteht hier eine außerordentlich gefährliche Kreuzung. Auch hier beobachten wir seit Jahren Autos/Motorräder mit sehr hohen Geschwindigkeiten. Das Gutachten von Real Immobilien GmbH ist von den Verantwortlichen der Gemeinde sorgfältig zu prüfen und zu hinterfragen.</p> <p>Die Schleife endet kurz vor der Wallhecke. Vor der Wallhecke war früher ein ca. 2-3 m breiter Graben. Im Laufe der Zeit ist hier ein Kolk- bzw. Sumpfbereich entstanden. Die Arbeiten in diesem Bereich sind sehr aufwendig und teuer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Moorschichten vor der Wallhecke müssen bis ca. 2-3 m durch Sandboden ersetzt werden. 	<p>In Abstimmung mit Vertretern der Straßenbauasträger und der Vorlage mehrerer Alternativen wird eine Querungsstelle in der L 821 eingerichtet und durch eine Fußgängerlichtsignalanlage gesichert. Zudem wird der Fuß- und Radweg in Richtung Westen verlängert und direkt auf das Marktgelände geführt. Die erforderlichen Flächen für die verkehrlichen Maßnahmen werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Querungsstelle wird westlich des Buxbarger Wegs angeordnet und ermöglicht für die Anlieger eine sichere Querung.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Im weiteren Planungsverlauf wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend geändert, dass der Markt im Nordosten angeordnet wird, die Andienung von der L 821 erfolgt und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der K 74 erfolgt. Hierdurch werden die Stellplatzverkehre auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert und der Andienungsverkehr separiert. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbauasträgern abgestimmt und akzeptiert. Der Durchgangsverkehr am Buxbarger Weg wird wie bisher durch Straßenpoller vermieden.</p> <p>Die Hinweise zur örtlichen Situation werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen und bei Bedarf zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<ul style="list-style-type: none"> - vor der Wallhecke ist eine Stützwand (Spundwand, Winkelstützwand o.ä.) erforderlich. - die Baumwurzeln sind gemäß Wallheckenverordnung (NAGBNatSchG) zu schützen. Es ist zu prüfen, ob diese Maßnahmen überhaupt möglich sind. <p>Fazit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es entstehen hohe Kosten für den Steuerzahler. Eine Kosten-Nutzen-Analyse sollte erstellt werden. - Die Zufahrt für LKW ist hier unwirtschaftlich, aufwendig und gefährlich. - Eine Verlegung zur Kreuzung Leerer Landstraße/Deterner Straße sollte geprüft werden. <p>7. Die Schallquellen der Wärmepumpe und des Gaskühlers sind noch näher zu untersuchen, da sie in dem Gutachten nur geschätzt wurden.</p> <p><u>Anlage:</u> Unterschriften der direkt beteiligten Nachbarn.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Die Lkw- Andienung wird nach Nordosten verlegt (siehe oben).</p> <p>Eine weitergehende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Einwender 2 19.09.2023	<p>zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ in Filsum habe ich folgende Hinwendungen:</p> <p>1. Zufahrt zum Plangebiet:</p> <p>Die Zufahrt und Abfahrt zum und vom geplanten Lebensmittelmarkt ist von der Deterner Straße über die Einmündung Buxbarger Weg geplant. Das bedeutet eine enorme Lärmbelästigung für mein Grundstück und ist ein Gefahrenbereich für Radfahrer/Motorradfahrer/Fußgänger im Buxbarger Weg. Meines Erachtens wäre eine Zufahrt gegenüber der Straße „An der Bahn“ wesentlich sinnvoller.</p> <p>Außerdem sollten im Bereich der Deterner Straße und der Leeraner Straße Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 50 Km/Std. erfolgen.</p> <p>2. Lebende Hecke am Buxbarger Weg:</p> <p>Entlang des Buxbarger Weges wird von den Anwohnern eine vogel- und insektenfreundliche hohe lebende Hecke gewünscht, um das geplante Gebiet klar von der vorhandenen Bebauung am Buxbarger Weg zu trennen und die Anlieger vor Lärm zu bewahren. Diese Einfriedung sollte bis an den Fahrradweg an der Deterner Straße hergestellt werden.</p>	<p>Im weiteren Planungsverlauf wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend geändert, dass der Markt im Nordosten angeordnet wird, die Andienung von der L 821 erfolgt und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der K 74 erfolgt. Hierdurch werden die Stellplatzverkehre auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert und der Andienungsverkehr separiert. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Der Durchgangsverkehr am Buxbarger Weg wird wie bisher durch Straßenpoller vermieden.</p> <p>Nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten ist unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand parallel zum Buxbarger Weg auf dem Grundstück des Einwenders keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte zu erwarten.</p> <p>Eine Zufahrt gegenüber der Straße An der Bahn ist nicht zulässig, da Ein- und Ausfahrten von der Kreisstraße außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt nicht zulässig sind.</p> <p>Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nicht möglich.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da aufgrund der geänderter Lage des Vorhabens nicht ausreichend Flächenkapazitäten vorhanden sind. Es wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die eine Fassadenbegrünung zum Buxbarger Weg vorschreibt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2	<p>3. <u>Bäume und Büsche am Buxbarger Weg:</u></p> <p>Unter Pkt. 4.5 auf Seite 18 „Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Aktueller Zustand von Natur und Landschaft“¹ steht: In der östlich angrenzenden Wegeparzelle des Buxbarger Wegs befinden sich Einzelbäume/Baumgruppe des Siedlungsbereichs und Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs. Die älteren Bäume haben teilweise Löcher und kleine Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert. Weiter steht unter dem Punkt „Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung“ auf der Seite 19: Bezüglich Vermeidungs- und Minimierungsgebot werden die Gehölzstrukturen am Buxbarger Weg und der nördlich und westlich angrenzende Graben <u>erhalten und geschützt</u>. Im Absatz „Artenschutz-Verträglichkeit“ auf der Seite 20 steht: Aufgrund der Höhlungen in dem alten Baumbestand am Buxbarger Weg sind Vorkommen von Fledermaustagesquartieren nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Fledermäuse sind laut § 20 e (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung als „vom Aussterben bedrohte“ Tiere streng geschützt. Sie dürfen ohne behördliche Ausnahmegenehmigungen nicht getötet, gefangen oder erheblich gestört werden. Auch ihre Quartiere wie Bäume mit Höhlen sind geschützt.</p> <p>Im Umweltbericht unter Pkt. 2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt steht, dass der Gehölzbestand am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes im Zuge der Erschließung <u>voraussichtlich entfernt wird</u>. Da passt doch wohl einiges nicht zusammen. Die Anlieger am Buxbarger Weg möchten diese Bäume auch zukünftig erhalten.</p> <p>4. <u>Wärmepumpen und Gaskühler:</u></p> <p>Die Schallquellen der Wärmepumpen und des Gaskühlers sind nur geschätzt worden und somit noch näher zu untersuchen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme gibt den Sachverhalt des Umweltberichtes wieder.</p> <p>Die Bäume randlich zum Grundstück des Vorhabens wurden zwischenzeitlich gefällt. Vor der Fällung erfolgte eine Untersuchung der Bäume auf Fledermäuse und Höhlenbrüter.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Filsum ein hohes Gewicht ein und nimmt daher den Verlust von Bäumen im Einmündungsbereich in Kauf.</p> <p>Der Verlust der Bäume wird an anderer Stelle kompensiert.</p> <p>Eine weitergehende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2	<p>5. Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe des geplanten Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Beschattung der Grundstücke am Buxbarger Weg so gering wie möglich zu halten.</p> <p>6. Parkplatz Lebensmittelmarkt: Die Parkfläche des zukünftigen Lebensmittelmarktes sollte nach 22:00 Uhr mittels einer Schranke geschlossen werden, um nächtliche Ruhestörungen (Treffpunkt mit Fahrzeugen etc. zu vermeiden)</p> <p>7. Betonpflanzringe Buxbarger Weg: Die Betonpflanzringe im Buxbarger Weg sollten als Absperrung für den Durchgangsverkehr an der jetzigen Stelle bestehen bleiben. Der Buxbarger Weg wird jetzt mittig geteilt und das soll auf Wunsch der Anlieger auch zukünftig der Fall sein.</p> <p>8. Entwässerung Buxbarger Weg: Der Buxbarger Weg und die angrenzenden Grundstücke entwässern derzeit durch eine Verrohrung am Buxbarger Weg und über einen offenen Graben am Padstückenweg. Am Grundstück Vogelsang wechselt der Graben auf die gegenüberliegende Straßenseite vom Padstückenweg. Am Ende des Grundstückes Vogelsang wechselt der Graben erneut die Straßenseite. Der Graben verläuft dann weiter in Richtung B 72 und dann über eine Drainleitung zum Gewässer II. Ordnung „Fahnkenschloot“.</p> <p>Bei Starkregenereignissen ist der Wasserabfluss aufgrund des Grabenquerschnittes, der vielen Richtungswechsel und der z.T. schlechten Unterhaltung des Grabens sehr problematisch. Vielleicht wäre eine Verbesserung der Entwässerung am Buxbarger Weg im Zuge der Entwässerungsplanung des Lebensmittelmarktes sinnvoll.</p>	<p>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die zulässige Höhe auf 7,5 m reduziert wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sperrung zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs bleibt grundsätzlich bestehen. Ggf. erfolgt eine Verlegung der Elemente.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023/2024 von dem Büro Born und Ermel vorgelegt. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Die Entwurfsunterlagen werden hierzu ergänzt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Einwender 3 19.09.2023	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. 22 ein.</p> <p>1. Gebäudehöhe des geplanten Lebensmitteleinzelhandels zu hoch</p> <p>Gemäß Auszug des Bebauungsplans ist eine Höhe bis 9 m freigegeben. Ein Gebäude in dieser Höhe würde an dem geplanten Standort, nicht nur anliegende Wohnhäuser, sondern auch umliegende Landschaft in den Schatten stellen.</p> <p>2. Verlauf des Oberflächenwassers</p> <p>Es ist seit langer Zeit zu beobachten, dass sich immer wieder Wasser auf dem Grundstück des geplanten Gebäudes befindet und sammelt. Der Ablauf in angrenzende Gräben ist in der Vergangenheit und zum aktuellen Zeitpunkt ungenügend und sollte in jedem Fall hinterfragt und geprüft werden.</p> <p>3. Kreuzung Deterner Straße/Buxbarger Weg</p> <p>Die geplante Hauptzufahrt zu dem Lebensmitteleinzelhandel würde die ländlich und ruhig liegende Zufahrt zum Padstückenweg, ebenso wie zum Buxbarger Weg, maßgeblich beeinträchtigen. Die Rede ist von einem Verlust der Erholungsfunktion und der Wohnqualität bei den Anliegern.</p> <p>Die aktuelle Höchstgeschwindigkeit von 70km/h an der geplanten Hauptzufahrt stellt zudem ein negativen Sicherheitsaspekt und eine potenzielle Unfallstelle dar.</p>	<p>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die zulässige Höhe auf 7,5 m reduziert wird.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023 von dem Büro Born und Ermel vorgelegt. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Die Entwurfsunterlagen werden hierzu ergänzt.</p> <p>Um die Bedenken auszuräumen, wurde im Vorfeld ein Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Mehrbelastung durch den hinzukommenden Verkehr erstellt. Durch eine Neuordnung der baulichen Anlagen im Plangebiet hat sich die An- und Abfahrtsituation geändert. Die Andienung erfolgt sodann von der Leeraner Straße (L821) und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der Deterner Straße (K74). Die geänderte Erschließung wurden mit den zuständigen Straßenbausträgern abgestimmt und akzeptiert.</p> <p>Eine Überschreitung der betrachtungsrelevanten Kenngrößen durch die aufkommende verkehrliche Belastung ist nicht anzunehmen. Auch eine Beeinträchtigung durch den entstehenden Gewerbelärm kann unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) ausgeschlossen werden.</p> <p>Außerhalb der OD ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nicht möglich</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	<p>4. Kreuzung Leerer Straße/Deterner Straße</p> <p>Das hinzukommende Verkehrsaufkommen wurde dafür sorgen, dass die ohnehin schon zu Stoßzeiten ausgelastete Kreuzung ein unschöner Knotenpunkt für Staus werden würde.</p> <p>Die aktuell geltende Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h stellt auch hier ein großes Sicherheitsrisiko dar. Der Verkehr ist hier geprägt von schnell fahrenden Autos, LKW und gerade zur Sommerzeit von vielen Motorrädern.</p> <p>—► In der Verkehrsuntersuchung (vom 29.03.2023) wurde der relevante Punkt der Motorräder nicht ausreichend berücksichtigt. Da die Untersuchung vor dem Motorrad-Saisonstart stattfand und die Strecke bei Motorradfahrern sehr beliebt ist (Weg zum Biker-Hotel & Restaurant Zur Schanze in Holtgast) kann keine ausreichende Aussage getroffen werden.</p> <p>5. Erhöhte Emissionswerte</p> <p>Die Errichtung des Lebensmitteleinzelhandels hätte eine Erhöhung von Abgasen, Beleuchtungen tagsüber und nachts, Vibrationen, Strahlung und Lärm durch Kühlgeräte, Verkehr und Wärmepumpen zur Folge. Fast alle dieser Punkte sind gem. Bebauungsplan an der Ecke Padstückenweg/Buxbarger Weg platziert. Auch eine Geruchsbelästigung, durch entstehenden Müll, sollte in jeden Fall vermieden werden.</p> <p>6. Negativer Eingriff in die Tierwelt</p> <p>Auf den Flächen des geplanten Lebensmitteleinzelhandels sowie auf umliegenden Anliegergrundstücken sind schon seit Jahren Maulwürfe zu beobachten.</p> <p>7. Mangelhafte Löschwasserversorgung</p> <p>Auf dem geplanten Grundstück befindet sich ein Hydrant um die Löschwasserversorgung der anliegenden Grundstücke bzw. des umliegenden Gebiets zu sichern. Der Löschwasserbedarf wäre für diesen Bebauungsplan nicht ausreichend (80 mm Leitung).</p>	<p>Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens bleibt der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird aktualisiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde räumt der Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Filsum ein hohes Gewicht ein und nimmt die Erhöhung der Immissionen an diesem Standort in Kauf. Durch ein Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass es zu keine unzulässigen Immissionen kommt. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen durch Müll werden bei der Objektplanung entsprechende Maßnahmen getroffen. Dieses ist auch im Sinne des künftigen Betreibers.</p> <p>Maulwürfe sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Der Artenschutz wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.</p>